

OBCHODNÉ PODMIENKY

Československej obchodnej banky, a. s.
pre poskytovanie úverov na bývanie
(ďalej len „Obchodné podmienky“)

I. Úvodné ustanovenia

1. Československá obchodná banka, a. s. (ďalej len „ČSOB“ alebo „Banka“) poskytuje svojim klientom spotrebiteľom úvery na bývanie v súlade so zákonom č. 90/2016 (ďalej len ako „zákon o úveroch na bývanie“). Úverom na bývanie sú aj hypotekárne úvery poskytované v súlade so zákonom č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon o bankách“).

Ak je klient spotrebiteľom, tak na právne vzťahy sa vždy prednostne použijú ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva.

Na nehnuteľnosti, ktorou je zabezpečené splatenie Úveru nesmie viaznuť žiadne iné záložné právo v prospech tretej osoby alebo obmedzenie prevodu nehnuteľnosti, ktoré by bolo v prednostnom poradí so záložným právom zriadeným v prospech Banky a ani nesmú byť dané predpoklady či skutočnosti pre jeho vznik a prevod tejto nehnuteľnosti nesmie byť obmedzený, s výnimkami ustanovenými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Banka obozretne posudzuje hodnotu zakladanej nehnuteľnosti. Ak je predmetom zabezpečenia Úveru nehnuteľnosť určená na bývanie, Úver môže byť poskytnutý so splatnosťou max. 30 rokov, ak predmetom zabezpečenia Úveru nie je nehnuteľnosť určená na bývanie, splatnosť Úveru môže byť max. 8 rokov.

Ak si Dlžník nesplní svoje záväzky voči Banke, je Banka oprávnená uspokojiť svoje pohľadávky z Úveru všetkými zabezpečovacími prostriedkami, ktorými je predmetný Úver zabezpečený. V prípade realizácie záložného práva predajom nehnuteľnosti Banka postupuje v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a so zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti.

Postup pre poskytovanie Úverov a kontroly schopnosti splácať Úver:

Ponuka Úveru

- na základe požiadavky Žiadateľa je vypracovaná informatívna ponuka pre Úver na bývanie. Pri príprave tejto ponuky sú zohľadnené údaje poskytnuté Žiadateľom, aj finančné možnosti Žiadateľa a hodnota nehnuteľnosti, ktorou by mal byť Úver zabezpečený a to aj v prípade, ak nie je známa skolaudovaná nehnuteľnosť, ktorá bude nadobúdaná, tzv. Úver na nešpecifikovanú nehnuteľnosť.

Žiadosť o poskytnutie úveru na bývanie (ďalej len „Žiadosť“)

- predkladá Žiadateľ na predpísaných tlačivách Banky, skutočnosti uvedené v Žiadosti preukazuje hodnovernými dokladmi.

Žiadosť obsahuje: základné údaje o Žiadateľovi, základné údaje o zámere Žiadateľa, údaje o Úvere, údaje o príjmoch, výdavkoch a záväzkoch Žiadateľa, súhlasy Žiadateľa, informácie o spracúvaní osobných údajov.

Podpisom Žiadosti Žiadateľ potvrdí správnosť údajov uvedených v Žiadosti, ktoré slúžia pre spracovanie Úveru, je informovaný o spracovaní osobných údajov a realizovaní dopytu do externých databáz (napr. Slovak Banking Credit Bureau, Sociálna poisťovňa). Banka zoznámi Žiadateľa s podmienkami poskytnutia Úveru a podľa ním predložených dokladov posúdi jeho Žiadosť a informuje Žiadateľa o svojom stanovisku.

Doporučená lehota na doloženie podkladov k Žiadosti je 30 dní od jej podpisu, doložením kompletných podkladov začína posudzovanie Žiadosti Bankou. Údaje v Žiadosti a podkladoch sú preverené Bankou. Banka má právo požadovať doplnenie podkladov. Uvedenie neúplných alebo nepravdivých údajov je dôvodom na zamietnutie Žiadosti.

Žiadosť môže byť odvolaná zo strany Žiadateľa alebo Banky, o odvolaní Žiadosti Bankou, Banka Žiadateľa písomne informuje.

Schvaľovanie Úveru a kontrola schopnosti splácať Úver na bývanie:

Pri schvaľovaní Úveru Banka analyzuje:

- informácie o neplnení záväzkov Žiadateľa voči veriteľom (napr. konkurz, nútené vyrovnanie, reštrukturalizácia, nesplácané úvery, exekúcie), resp. ručenie za iné záväzky tretích osôb,
- informácie z verejných a Banke prístupných zdrojov (napr. Slovak Banking Credit Bureau, Sociálna poisťovňa), obchodný a živnostenský register, údaje v katastri nehnuteľností,
- dostatočnosť a stabilitu príjmov a výdavkov Žiadateľa,
- schopnosť Žiadateľa splácať Úver,
- dostatočnosť a kvalitu zabezpečenia.

Stanovujú sa podmienky čerpania a preukázanie účelovosti Úveru. Banka podľa predložených dokladov od klienta posúdi jeho Žiadosť a informuje ho o svojom stanovisku.

V prípade schválenia Úveru Banka informuje Žiadateľa o schválení a dohodne so Žiadateľom termín podpisu

zmluvnej dokumentácie v lehote do 30 kalendárnych dní od dátumu schválenia Úveru.

V prípade zamietnutia Úveru zašle Banka bezodkladne klientovi písomné Oznámenie.

Zmluvná dokumentácia:

Banka pripraví a oboznámi klienta s:

- Európskym štandardizovaným informačným formulárom (ESIS), Zmluvou o poskytnutí úveru na bývanie (ďalej len „Zmluva“), ktoré podpisujú všetci spolužiadatelia o Úver,

- Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti a (ďalej len „záložná zmluva“) Návrhom na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností, ktoré podpisujú vlastníci/spoluvlastníci nehnuteľnosti v pozícii záložcov a ostatné osoby v súlade s hlavičkou príslušnej zmluvnej dokumentácie.

Banka informuje Žiadateľa o povinnosti poistiť nehnuteľnosť, ktorá je predmetom zabezpečenia a zriadiť vinkuláciu poisťného plnenia v prospech Banky a tieto Banke predložiť.

Čerpanie Úveru:

- realizuje sa po splnení podmienok čerpania stanovených v Zmluve,

- na základe Žiadosti o čerpanie úveru podpísanej jedným z Dlužníkov.

2. Jednotlivé náklady, súvisiace s Úverom a s uzavretím Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie (ďalej len „Zmluva“) sú presne špecifikované v platnom Sadzobníku Banky.

Patria k nim najmä:

a) poplatok za spracovanie Úveru,

b) poplatok za čerpanie Úveru,

c) poplatky za zmenu zmluvných podmienok (formou dodatku, resp. Oznámením banky). Pokiaľ Dlužník využije aj ďalšie služby Banky, napríklad poistenie Úveru, resp. požiadava o reštrukturalizáciu Úveru, alebo mu bude Bankou zaslaná upomienka alebo výzva v prípade, že Dlužník neuhradí splátky Úveru alebo nespĺní zmluvné podmienky včas a v dohodnutom termíne (ako aj iné služby, uvedené v Sadzobníku Banky) zaplatí za tieto služby poplatky v zmysle Sadzobníka Banky.

Ďalej sú s poskytnutím Úveru spojené poplatky, ktoré Dlužník hradí iným subjektom, najmä:

a) poplatky spojené s podaním návrhu na vklad

záložného práva k nehnuteľnosti v prospech Banky,

b) poisťné k svojmu životnému poisteniu, v prípade, že je tak dohodnuté v Zmluve.

3. Zmluvou sa Banka zaväzuje poskytnúť Dlužníkovi Úver za dohodnutých podmienok a Dlužník sa zaväzuje splatiť Úver a zaplatiť Príslušenstvo.

4. Zmluva môže byť menená formou písomných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami. Dodatkom nemožno vykonať takú zmenu, ktorou dochádza k navýšeniu výšky Úveru a k zmene účelu Úveru po vyčerpaní Úveru. Takéto zmeny možno

vykonať len uzatvorením novej Zmluvy. Zmluvu možno zmeniť aj formou Oznámenia Banky, v súlade s podmienkami Zmluvy, týmito Obchodnými podmienkami alebo na základe žiadosti Dlužníka najmä v prípadoch:

a) zmeny úrokovej sadzby Úveru a doby fixácie,

b) stanovenia skutočnej výšky Úveru v prípade jeho nedočerpania,

c) zmeny konečného termínu splatnosti Úveru,

d) zmeny Dňa splatnosti Úveru,

e) zmeny výšky splátky Úveru,

f) posunu termínov uvedených v Zmluve,

g) zmeny účtu pre splácanie Úveru.

5. Odlišné ustanovenia v Zmluve majú prednosť pred znením týchto Obchodných podmienok.

II. Vymedzenie pojmov

Vo vzájomných vzťahoch medzi Bankou a Dlužníkom majú nižšie uvedené pojmy tento význam:

„**Anuitná splátka Úveru**“ - pravidelná mesačná splátka Úveru v rovnakej výške počas dohodnutej Doby splatnosti a pre dohodnutú výšku úrokovej sadzby Úveru, a to s prihliadnutím na celkovú výšku Úveru, skutočný Deň splatnosti Úveru a Dobu splatnosti Úveru, obsahujúca čiastku určenú pre vrátenie (postupné splácanie) istiny Úveru a čiastku pre zaplatenie úroku. Úroky v tomto type splátky Banka vypočítava na báze roka s 360 dňami a mesiaca s 30 dňami.

„**Celková dlžná čiastka**“ - všetky náklady vrátane úrokov, peňažných plnení, daní a poplatkov, ktoré musí Dlužník zaplatiť v súvislosti so Zmluvou a ktoré sú Dlužníkovi známe, okrem notárskych poplatkov; do celkovej dlžnej čiastky patria aj náklady na doplnkové služby súvisiace so Zmluvou, a to najmä poisťné, ak Dlužník musí navyše uzavrieť zmluvu o poskytnutí takejto doplnkovej služby, aby získal Úver alebo ho získal za ponúkaných podmienok a vrátane nákladov na ocenenie nehnuteľnosti, ak je takéto ocenenie potrebné na získanie Úveru okrem poplatkov za zápis prevodu vlastníctva nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností, pričom z celkových nákladov sú vylúčené poplatky, ktoré má Dlužník zaplatiť za nedodržovanie záväzkov určených v Zmluve.

„**Čerpanie Úveru**“ – odpísanie peňažných prostriedkov z úverového účtu v súlade s príslušnými dokladmi, ktoré potvrdzujú účelovosť čerpania Úveru. Čerpaním peňažných prostriedkov sa rozumie deň ich odpísania z úverového účtu. Výška splátky úrokov v období pred posledným možným termínom čerpania Úveru je úmerne závislá od výšky vyčerpaného Úveru a počtu dní, za ktoré je Úver čerpaný v obdobiach medzi jednotlivými Dňami splatnosti Úveru. V tomto type splátky Banka vypočítava úroky na báze roka s 360 dňami a mesiaca s aktuálnym počtom dní.

„**ČSOB SmartBanking**“ – služba poskytovaná Bankou v zmysle Podmienok pre poskytovanie služieb ČSOB elektronického bankovníctva.

„**Deň splatnosti Úveru**“ – deň dohodnutý v Zmluve ako deň, kedy je Dlžník povinný vykonať Anuitnú splátku Úveru, Príslušenstva a dohodnutých poplatkov a platieb s Úverom súvisiacich, a to z účtu uvedeného v Zmluve. Ak splátka Úveru prípadne na deň, ktorý nie je pracovným dňom, posúva sa splatnosť tejto splátky na najbližší nasledujúci pracovný deň.

„**Dlžník**“ – fyzická osoba s ktorou Banka uzatvorila Zmluvu a ktorá je ako Dlžník označená v Zmluve, alebo osoba, ktorá vstúpi do postavenia tejto osoby, ktorej Banka poskytla Úver a ktorá je povinná splácať Úver.

„**Dlžná čiastka**“ – súčet nezaplatenej časti Úveru, dlžných úrokov, úrokov z omeškania, zmluvných pokút a poplatkov, vypočítaná Bankou podľa podmienok dohodnutých v Zmluve.

„**Doba fixácie**“ – obdobie, počas ktorého je výška Úrokovej sadzby rovnaká.

„**Doba splatnosti**“ – lehota splatnosti Úveru od prvej zaplatenej Anuitnej splátky Úveru do doby zaplatenia poslednej Anuitnej splátky Úveru, najmenej 3 a najviac 30 rokov.

„**Európsky štandardizovaný informačný formulár (ESIS)**“ – formulár, ktorý obsahuje predzmluvné všeobecné informácie o záväznej ponuke Úveru.

„**Hrubá marža**“ - úroková marža stanovená Bankou vyjadrená v percentách.

„**Hypotekárny úver podľa zákona o bankách účinného do 31.12.2017**“ – je Úver s lehotou splatnosti najmenej 4 a najviac 30 rokov zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, a to aj rozostavanej, ktorý je financovaný prostredníctvom vydávania a predaja hypotekárnych záložných listov.

„**Hypotekárny úver**“ – je Úver, ktorý je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti vrátane rozostavanej stavby, k bytu vrátane rozostavanému alebo k nebytovému priestoru vrátane rozostavanému vrátane budúcich nehnuteľností.

„**Lineárna splátka Úveru**“ - pravidelná splátka Úveru v rovnakej výške splátky istiny Úveru a premenlivej výšky splátky úroku, vypočítaného podľa aktuálneho zostatku istiny Úveru počas dohodnutej doby platnosti a pre dohodnutú výšku úrokovej sadzby Úveru. V tomto type splátky Banka vypočítava úroky na báze roka s 360 dňami a mesiaca s aktuálnym počtom dní.

„**Loan to Value**“ (ďalej len „LTV“) - je pomer medzi výškou úverového limitu a hodnotou zakladanej nehnuteľnosti.

„**Mimoriadna splátka**“ - každá splátka zaplatená Dlžníkom vo vyššej ako v Zmluve dohodnutej výške (predčasné splatenie). Banka Mimoriadnu splátku umožní realizovať kedykoľvek na základe písomnej žiadosti Dlžníka, v období splácania Úveru, t.j. Úver musí byť dočerpaný, po zrealizovaní aspoň 1 Anuitnej

splátky Úveru (uvedené neplatí pri úplnom predčasnom splatení Úveru).

Banka je oprávnená v prípade čiastočného splatenia Úveru stanoviť minimálny zostatok, pod ktorý nemôže pri mimoriadnej splátke klesnúť zostatok nesplatenej istiny a v prípade potreby (s ohľadom na generovanie plánu splátok) upraviť dobu splatnosti Úveru. Za zmenu Doby splatnosti Úveru Banka účtuje poplatok podľa Sadzobníka Banky. Banka je oprávnená za nezrealizovanie Mimoriadnej splátky (v zmysle žiadosti Dlžníka) účtovať poplatok podľa Sadzobníka Banky.

„**Nerezident**“ – fyzická osoba, ktorá nemá trvalý pobyt v SR

„**Oznámenie Banky**“ – písomné oznámenia Banky, ktoré sa stávajú súčasťou Zmluvy, vyjadrujúce potvrdenie Banky o predchádzajúcej dohode zmluvných strán alebo vyjadrujúce oboznámenie Dlžníka o akýchkoľvek skutočnostiach súvisiacich so zmluvným vzťahom založeným a súvisiacim so Zmluvou.

„**Pevná percentuálna marža**“ – úroková percentuálna prirážka k Sadzbe EURIBOR, výška ktorej sa stanovuje ku dňu podpisu Zmluvy zo strany Banky a jej platnosť končí dňom uvedeným v Zmluve, alebo v prípade jej zmeny začína jej platnosť dňom nasledujúcim po ukončení predchádzajúcej doby platnosti a končí dňom uvedeným v Oznámení Banky.

„**Poistenie stavieb**“ – poistenie nehnuteľnosti na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti alebo východiskovú hodnotu stavieb, ale minimálne na výšku poskytnutého Úveru.

„**Poistenie Úveru (Bankopoistenie)**“ – poistenie dojednané v rámci Zmluvy v prospech Dlžníka pre prípad smrti, invalidity následkom úrazu, pracovnej neschopnosti a straty zamestnania. Uzatvorenie Poistenia Úveru je dobrovoľné a Dlžník ho môže uzatvoriť ak má o Poistenie Úveru záujem. Nerezidentovi nemôže byť poskytnuté poistenie Úveru, ale môže požiadať o iný typ životného poistenia.

„**Potvrdenie na účely daňového bonusu/daňového zvýhodnenia**“ – je potvrdenie, ktoré Banka vystaví a doručí Dlžníkovi do 30 dní od podania Žiadosti Dlžníka o vystavenie potvrdenia na tlačive, a ktorého vzor je prílohou zákona o úveroch na bývanie. Dlžníkovi daňovníkovi vzniká nárok na daňový bonus na zaplatené úroky v príslušnom zdaňovacom období vypočítané z výšky poskytnutého Úveru na bývanie na základe jednej Zmluvy, najviac zo sumy 50 000 eur na jednu tuzemskú nehnuteľnosť, ktorou je rodinný dom alebo byt, ak má daňovník ku dňu podania žiadosti o Úver najmenej 18 rokov a najviac 35 rokov a jeho priemerný mesačný príjem vypočítaný z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom bola podpísaná zmluva o Úvere, najviac vo výške 1,3 násobku priemernej mesačnej mzdy zamestnanca v hospodárstve Slovenskej republiky

zistenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, ktorý predchádza kalendárnemu roku, v ktorom bola podpísaná zmluva o Úvere. Ak je daňovník Dlžníkom zo Zmluvy o úvere na bývanie spolu s iným Dlžníkom alebo viacerými spoludlžníkmi, podmienku veku musia spĺňať všetci spoludlžníci a ich priemerný mesačný príjem spolu nesmie presiahnuť súčin počtu spoludlžníkov a 1,3 násobku priemernej mesačnej mzdy zamestnanca v hospodárstve Slovenskej republiky, spoludlžníkovi nárok na zaplatený daňový bonus na zaplatené úroky nevzniká. Nárok na daňový bonus na zaplatené úroky vzniká počas piatich bezprostredne po sebe nasledujúcich rokoch počnúc mesiacom, v ktorom sa začalo úročenie Úveru.

„**Príslušenstvo**“ – úroky z Úveru, úroky z omeškania, zmluvné pokuty, poplatky podľa Sadzobníka Banky a náklady spojené s uplatnením pohľadávky Banky.

„**Príspevok Banky**“ – zníženie úrokovej sadzby hypotekárneho Úveru podľa zákona o bankách účinného do 31.12.2017 stanovené Bankou pri zmluve o hypotekárnom úvere.

„**Reštrukturalizácia**“ - akákoľvek zmena splátkového plánu, t.j. predĺženie splatnosti, odklad splátok, zníženie splátky (okrem predĺženia splatnosti Úveru za predpokladu, že boli dodržané podmienky platobnej disciplíny klienta, stanovené Bankou a súčasne budú dodržané štandardné produktové parametre).

„**Ročná percentuálna miera nákladov**“ – sú celkové náklady spojené s Úverom, vyjadrené ako ročné percento z výšky Úveru vypočítané podľa vzorca v súlade so Zákom o úveroch na bývanie; je to ukazovateľ ceny Úveru. Vyjadruje v percentách celkové náklady Úveru pre Dlžníka, ktoré obsahujú prvok úrokovej sadzby a prvok ostatných súvisiacich nákladov. Pod ostatnými súvisiacimi nákladmi sa rozumejú všetky poplatky, ktoré sú spojené s Úverom a ktoré musí Dlžník zaplatiť. Ide o jednorazové poplatky a pravidelné poplatky. Pri výpočte RPMN sa vychádza z predpokladov, že Zmluva zostane platná dohodnutý čas, zmluvné strany si budú plniť svoje povinnosti za podmienok a v lehotách určených v Zmluve, úroková sadzba Úveru a ostatné poplatky zostanú nemenné a budú platiť až do konca platnosti Zmluvy a z toho, že interval medzi dátumom počiatočného čerpania a dátumom prvej platby Dlžníka je najkratší interval medzi dátumom počiatočného čerpania a dátumom prvej platby, ktorú má Dlžník uskutočniť. Anuitná splátka pri hypotekárnych úveroch so štátnym príspevkom a pri hypotekárnych úveroch so štátnym príspevkom pre mladých podľa zákona o bankách účinného do 31.12.2017 je počítaná s plnou úrokovou sadzbou vrátane štátneho príspevku a príspevku Banky, preto výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov nezohľadňuje výšku týchto príspevkov.

„**Sadzba EURIBOR**“ - dvanásťmesačná úroková sadzba používaná na trhu medzibankových depozít.

„**Sadzobník Banky**“ – platný Sadzobník poplatkov Banky pre fyzické osoby – občanov. Banka je oprávnená tento Sadzobník meniť / aktualizovať. O zmenách Sadzobníka Banky bude Dlžník informovaný formou ich zverejnenia v prevádzkových priestoroch Banky a na internetovej stránke Banky.

„**Služba ELB**“ - služba elektronického bankovníctva Banky, na základe ktorej Dlžník získava prístup k vybraným produktom a službám ČSOB a môže uzatvárať Produktové zmluvy ČSOB.

„**Spájanie finančných služieb**“ – ponúkanie Úveru alebo Zmluvy spolu s inými odlišnými finančnými produktmi alebo službami, pričom Zmluva je Dlžníkovi k dispozícii aj samostatne, avšak nie nevyhnutne za rovnakých podmienok, ako keď sa ponúka spolu s doplnkovými službami.

„**Splátka Úveru**“ – anuitná alebo lineárna splátka.

„**Štátny príspevok**“ - príspevok z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky, ktorým sa rozumie percento, o ktoré štát znižuje výšku úrokovej sadzby určenú v zmluve o hypotekárnom úvere uzavretej do 31.12.2017, určuje sa na jednotlivé kalendárne roky zákonom o štátnom rozpočte.

„**Štátny príspevok pre mladých**“ - príspevok z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky, ktorým sa rozumie percento, o ktoré štát znižuje výšku úrokovej sadzby určenú v zmluve o hypotekárnom úvere uzavretej do 31.12.2017, určuje sa každoročne zákonom o štátnom rozpočte na príslušný rozpočtový rok pre Dlžníkov, ktorí spĺňajú podmienky na poskytnutie štátneho príspevku pre mladých stanovené v zákone o bankách.

„**Upomienka**“ – prvé písomné upozornenie zaslané Bankou z dôvodu nesplnenia zmluvných podmienok klientom alebo neuhradenia platieb klientom (upomienka z dôvodu neuhradenia splátky Úveru, poplatku, poistenia, resp. ich časti).

„**Úroková sadzba**“ – výška ročnej percentuálnej úrokovej sadzby poskytovaného Úveru, ktorá sa pri Úvere skladá zo Základnej úrokovej sadzby a Hrubej marže.

„**Účel úveru**“ – Dlžník je oprávnený požiadať Banku o poskytnutie Úveru na tieto účely

- nadobudnutie nehnuteľnosti alebo jej časti,
- výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb,
- údržbu nehnuteľností,
- splatenie poskytnutého Úveru použitého na účely podľa písmen a) až c),
- bez uvedenia účelu.

Účely pod písmenom a) až d) je možné kombinovať za podmienky zabezpečenia Úveru tuzemskou nehnuteľnosťou.

„**Úver**“ – výška peňažných prostriedkov poskytnutých Bankou Dlžníkovi na základe Zmluvy.

„**Úver na bývanie na účely uplatňovania daňového bonusu/daňového zvýhodnenia**“ – je len Úver s lehotou splatnosti najmenej 5 rokov a najviac 30 rokov zabezpečený záložným právom k tuzemskej

nehnutelnosti, a to aj rozostavanej, poskytnutý na účely:

a) nadobudnutia tuzemskej nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo jej časti,

b) výstavby tuzemskej nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo

c) zmeny dokončenej stavby určenej na bývanie. Tuzemskou nehnuteľnosťou určenou na bývanie sa na účely daňového bonusu rozumie rodinný dom alebo byt podľa § 43b ods. 3 až 6 zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení (ďalej len „stavebný zákon“).

„**Úverový účet**“ – interný účet Banky, ktorý Banka vedie každému Dlžníkovi a na ťarchu resp. v prospech ktorého sa zúčtováva Dlžná čiastka.

„**Všeobecná hodnota nehnuteľnosti**“ – hodnota, ktorá by bola dosiahnutá pri predaji oceňovanej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti (z hľadiska veľkosti, stavu, polohy, vybavenia atď.) v obvyklom obchodnom styku v tuzemsku ku dňu ohodnotenia. Je stanovená podľa metodiky Banky a v súlade s definíciou podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

„**Východisková hodnota stavieb**“ – znalecký odhad, za ktorý by bolo všeobecne možné stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia bez DPH.

„**Výzva**“ - písomné upozornenie nasledujúce po Upomienke zaslané Bankou aj opakovane z dôvodu nesplnenia zmluvných podmienok klientom alebo neuhradenia platieb klientom (výzva z dôvodu neuhradenia splátky Úveru, poplatku, poistenia, resp. ich časti).

„**Základná úroková sadzba**“ - základná úroková sadzba Banky stanovená Bankou vyjadrená v percentách a zverejnená na webovom sídle Banky.

„**Záložná hodnota nehnuteľnosti**“ – je evidovaná a vykazovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorú stanoví Banka na základe Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

„**Zmluva**“ - zmluva o poskytnutí príslušného Úveru uzatvorená medzi Dlžníkom a Bankou.

„**Zmluvy a dokumenty**“ - osobitná časť (elektronická schránka, resp. priečinok) v rámci Služby ELB určená na doručovanie a uchovávanie zmluvnej dokumentácie a iných dokumentov súvisiacich so zmluvným vzťahom medzi Bankou a Dlžníkom vo forme trvanlivého média.

„**Zverejnenie**“ - sprístupnenie dokumentu alebo informácie vo verejne prístupných prevádzkových priestoroch Banky a/alebo na internetovej stránke Banky (www.csob.sk), na základe čoho dokument a/alebo informácia nadobúda účinky.

„**Žiadateľ**“ - je fyzická osoba s príjmom v EUR vyplácaným spoločnosťou, ktorá má sídlo v štáte Eurozóny a zároveň má trvalý pobyt v Slovenskej republike alebo v štáte Eurozóny.

III. Práva a povinnosti Dlžníka

1. Dlžník má okrem práv vyplývajúcich zo Zmluvy ďalej právo:

a) na ochranu všetkých údajov týkajúcich sa úverového vzťahu pred tretími osobami, s výnimkou prípadov, keď je Banka povinná takýto údaj poskytnúť na základe zákona alebo ak sú údaje poskytované so súhlasom Dlžníka,

b) na ochranu svojich osobných údajov pred ich zneužitím,

c) od Zmluvy odstúpiť bez uvedenia dôvodu do 14 kalendárnych dní odo dňa uzavretia Zmluvy. Oznámenie o odstúpení od Zmluvy musí byť Banke zaslané písomne alebo na inom trvanlivom médiu, dostupnom Banke. Ak Dlžník od Zmluvy účinne odstúpi, je povinný zaplatiť Banke istinu a úrok z tejto istiny, odo dňa, keď sa Úver začal čerpať, až do dňa splatenia istiny, a to bezodkladne a najneskôr do 30 kalendárnych dní po odoslaní oznámenia o odstúpení od Zmluvy Banke. Banka vypočítava úroky na báze roka s 360 dňami a mesiaca s aktuálnym počtom dní.

2. Dlžník má právo kedykoľvek predčasne splatiť Úver: a) za poplatok v zmysle platného Sadzobníka Banky mimo dátumu zmeny platnosti úrokovej sadzby na základe písomnej žiadosti Dlžníka podanej na predpísanom tlačive v pobočke Banky. Banka informuje Dlžníka o možnosti splatenia, o výške poplatku a o dôsledkoch predčasného splatenia.

b) bezplatne k dátumu zmeny platnosti úrokovej sadzby na základe písomnej žiadosti Dlžníka podanej na predpísanom tlačive v pobočke Banky. Banka bezodplatne oznámi Dlžníkovi, a to najneskôr 2 mesiace pred uplynutím Doby fixácie:

- termín uplynutia Doby fixácie úrokovej sadzby Úveru,

- termín vykonania zmeny úrokovej sadzby Úveru,

- úrokovú sadzbu na nasledujúce úrokové obdobie,

- aktuálnu výšku Základnej úrokovej sadzby zverejnenej na internetovej stránke Banky (www.csob.sk) ku dňu vyhotovenia Oznámenia a výšku Hrubej marže na nasledujúce úrokové obdobie.

c) bezplatne do výšky 20% istiny v lehote jedného mesiaca pred dňom výročia uzavretia Zmluvy.

Žiadosť o Mimoriadnu splátku podľa písmen a), b), c) musí byť podaná najneskôr 3 pracovné dni pred dňom požadovaného termínu úhrady Mimoriadnej splátky. Možnosť úhrady Mimoriadnej splátky bez poplatku sa nevzťahuje na Úver s pohľadávkou po lehote splatnosti ani na Úver s odkladom splátok.

d) bezplatne uhradiť Mimoriadne splátky prostredníctvom služby ČSOB SmartBanking, ak má aktívnu službu ČSOB SmartBanking. Mimoriadnu splátku prostredníctvom služby ČSOB SmartBanking je možné uhradiť len raz za 31 dní v minimálnej sume 50 € a v maximálnej sume 1,5% zo zostávajúcej istiny Úveru, najskôr v období splácania Úveru (t.j. Úver musí byť dočerpaný) a po zrealizovaní aspoň 1 Anuitnej splátky Úveru. Ak je suma vo výške 1,5% zo zostávajúcej istiny Úveru nižšia ako 50€, Mimoriadnu splátku je možné realizovať vo fixnej sume 50€.

Úhrada Mimoriadnych splátok prostredníctvom aplikácie ČSOB SmartBanking nie je povolená:

- v Deň splatnosti Úveru,
- pre hypotekárny Úver pre mladých (počas poberania štátneho príspevku pre mladých),
- pre hypotekárny Úver so štátnym príspevkom,
- pre Úvery, ku ktorým Banka eviduje pohľadávku po lehote splatnosti (sú v omeškani so splácaním Úveru),
- pre Úvery s lineárnym typom splácania,
- pre spotrebiteľské Úvery uzatvorené v Istrobanke, a.s.
- pre Úvery v cudzej mene po vykonaní konverzie na Alternatívnu menu,
- pre Úvery v období 74 a menej dní pred dátumom zmeny platnosti úrokovej sadzby, ak je zostatok istiny Úveru nižší ako 50€.

e) ak ide o Úver s variabilnou úrokovou sadzbou, pri ktorom nedošlo k zmene úrokovej sadzby Úveru za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka. Dlžník je oprávnený jedenkrát ročne bezplatne predčasne splatiť takýto Úver alebo jeho časť, a to na základe písomnej žiadosti Dlžníka podanej na predpísanom tlačíve v pobočke Banky.

3. V prípade čiastočného splatenia Úveru Banka Dlžníkovi písomne oznámi novú výšku splátky Úveru, prípadne novú Doby splatnosti Úveru. Ak Dlžník žiada celkové splatenie Úveru, Banka Dlžníkovi oznámi výšku dlžnej sumy vypočítanú k požadovanému dátumu úhrady Mimoriadnej splátky.

4. Dlžník má ďalej právo k dátumu zmeny platnosti úrokovej sadzby dohodnutej v Zmluve na základe písomnej žiadosti Dlžníka podanej na predpísanom tlačíve v pobočke Banky najmenej 1 mesiac pred dátumom zmeny, ak nie je v Zmluve dohodnuté inak:

a) v súlade s aktuálnou ponukou Banky navrhnúť zmenu doby platnosti úrokovej sadzby (Doby fixácie) pre nasledujúce obdobie

b) navrhnúť navýšenie splátky Úveru.

Banka prepočíta novú výšku splátky Úveru, ktorá bude Dlžníkovi oznámená Oznámením Banky.

Banka je oprávnená za skrátenie Doby splatnosti účtovať poplatok podľa platného Sadzobníka Banky. Pri skrátení Doby splatnosti bude zohľadnený objem uhradených Mimoriadnych splátok. Pri zachovaní pôvodnej Doby splatnosti bude k dátumu zmeny platnosti úrokovej sadzby automaticky prehodnotená výška splátky Úveru v závislosti od objemu uhradených Mimoriadnych splátok a výšky novej úrokovej sadzby platnej pre nasledujúcu Doby fixácie.

5. Dlžník je povinný najmä:

a) plniť všetky povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo Zmluvy, Obchodných podmienok a s nimi súvisiacich zmluvných dokumentov,

b) bez zbytočného odkladu písomne informovať Banku o podstatných zmenách osobnej a finančnej povahy,

c) plniť svoje povinnosti vyplývajúce z daňových predpisov a z predpisov o sociálnom zabezpečení a zdravotnom poistení,

d) po celú dobu trvania úverového vzťahu poskytovať Banke plnú súčinnosť pri hodnotení a kontrole plnenia Zmluvy, Obchodných podmienok a podmienok vyplývajúcich zo súvisiacich zmluvných dokumentov, najmä poskytnúť Banke požadované vysvetlenia alebo podklady,

e) bez zbytočného odkladu písomne informovať Banku o zaradení nehnuteľnosti, ktorá je predmetom Úveru do obchodného majetku podnikateľa; táto skutočnosť sa zohľadní pri zmene úrokovej sadzby, ktorá sa bude odvíjať od aktuálne platnej sadzby poskytovanej právnickým osobám a fyzickým osobám podnikateľom,

f) zabezpečiť na svojom účte, z ktorého je podľa Zmluvy splácaný Úver a Príslušenstvo, dostatok finančných prostriedkov, ktoré mu vyplývajú zo Zmluvy, Obchodných podmienok a súvisiacich zmluvných dokumentov,

g) udržiavať svoj majetok, ktorý je predmetom zabezpečenia Úveru, riadne poistený a zabezpečiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech Banky po celú dobu trvania zmluvného vzťahu medzi ním a Bankou a bezodkladne informovať Banku o všetkých skutočnostiach, ktoré majú alebo by mohli mať vplyv na zníženie hodnoty zabezpečenia a o všetkých skutočnostiach, ktoré by mohli akokoľvek negatívne ovplyvniť účel poskytnutia Úveru,

h) zabezpečiť rovnaké a spravodlivé postavenie Banky so svojimi veriteľmi, ktorí nie sú uprednostnení zo zákona, najmä nebude uprednostňovať platby v prospech iných veriteľov pred platením záväzkov voči Banke a neposkytne žiadnemu z veriteľov výhodnejšie práva a zabezpečenia ako poskytol Banke,

i) Banke či Bankou poverenému subjektu kedykoľvek po dobu trvania Zmluvy na požiadanie umožniť vykonanie fyzickej obhliadky nehnuteľnosti, nahliadnutie či obstaranie výpisov zo stavebnej a inej dokumentácie a poskytnúť všetku ďalšiu súčinnosť pre preverenie stavu nehnuteľnosti, účelovosti čerpania, dodržiavania technických, právnych, ekonomických a časových predpokladov a podmienok, za ktorých mu bol Úver poskytnutý.

6. Dlžník je ďalej povinný:

a) bez zbytočného odkladu písomne informovať Banku o poškodení alebo zničení Predmetu zabezpečenia,

b) pokiaľ Zmluva neustanovuje inak, po celú dobu trvania Úveru zabezpečiť Poistenie stavby, ktorá je predmetom zabezpečenia Úveru, a to vrátane poistenia proti živelným pohromám. Na základe požiadavky Banky je Dlžník povinný v rámci poistenia proti živelným pohromám zabezpečiť dohodnutie poistenia pre prípad záplavy, povodne a poškodenia vodou unikajúcou z vodovodného kohútika. Dlžník sa ďalej zaväzuje platiť alebo zabezpečiť platenie dohodnutej platby poistného poisťovní a ďalej vinkulovať, respektíve zabezpečiť vinkuláciu poistného plnenia z Poistenia nehnuteľnosti v

prospech Banky, ak sa nedohodlo inak. V prípade poistnej udalosti je Banka oprávnená použiť poistné plnenie na započítanie svojej pohľadávky voči Dlžníkovi, alebo je Banka oprávnená rozhodnúť že uvoľní finančné prostriedky na opravu poškodenej nehnuteľnosti do pôvodného stavu, resp. na jej novú výstavbu, a to do výšky prijatého poistného plnenia a v súlade s podmienkami vinkulácie poistného plnenia. Podmienkou uvoľnenia týchto finančných prostriedkov je doloženie ich použitia na opravu poškodenej nehnuteľnosti, resp. na jej novú výstavbu. Banka je oprávnená takto uvoľňovať finančné prostriedky aj v prípade, že poistné plnenie presahuje výšku pohľadávky Banky voči Dlžníkovi z titulu Zmluvy. Prípadný zostatok z poistného plnenia Banka bezodkladne vyplatí oprávnenej osobe,

c) v prípade splatenia časti Úveru z poistného plnenia, je Banka oprávnená v závislosti od sumy nesplateného zostatku Úveru upraviť dobu splatnosti a tým aj výšku splátky,

d) doplniť zabezpečenie Úveru záložným právom k ďalšej nehnuteľnosti, ktorej Všeobecnú hodnotu stanoví Banka, alebo splatiť zodpovedajúcu časť Úveru v prípade, že dôjde podľa článku IV. ods. 9. týchto Obchodných podmienok k zníženiu hodnoty zabezpečenia Úveru, a to v lehote stanovenej Bankou.

IV. Práva a povinnosti Banky

1. Ak Banka zistí, že si Dlžník neplní svoje povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo Zmluvy, Obchodných podmienok alebo zo súvisiacich zmluvných dokumentov, má Banka právo Dlžníka vyzvať na nápravu.

Banka má právo si v týchto prípadoch vyžiadať predloženie doplňujúcich podkladov a Dlžník je povinný tieto podklady bez zbytočného odkladu poskytnúť.

2. Ak Dlžník poruší svoje povinnosti, má Banka právo prijať zodpovedajúce úverové opatrenia, a to najmä:

- obmedziť alebo zastaviť čerpanie Úveru,
- inkasovať finančné prostriedky zodpovedajúce výške Dlžnej čiastky na jej úhradu z účtu Dlžníka v Banke,
- požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vyplývajúcej zo Zmluvy, Obchodných podmienok a súvisiacich zmluvných dokumentov či zo Sadzobníka Banky,
- požadovať úrok z omeškania vo výške v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, zverejnenej v prevádzkových priestoroch pobočiek Banky a na (www.csob.sk),
- požadovať okamžité jednorazové zaplatenie istiny Úveru a Príslušenstva.

3. Banka môže požadovať, do doby vyrovnania záväzku Dlžníka, úrok z omeškania, pokiaľ Dlžník nesplní zmluvnú povinnosť zabezpečiť na svojom účte, z ktorého je podľa Zmluvy splácaný Úver a

Príslušenstvo, dostatok finančných prostriedkov na vykonanie úhrad, a to vo výške:

a) pri splátkach istiny Úveru po lehote splatnosti nad dohodnutú úrokovú sadzbu navyše úrok z omeškania vo výške v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, zverejnenej v prevádzkových priestoroch pobočiek Banky a na (www.csob.sk), a to z čiastky, ktorá je po lehote splatnosti,

b) v prípade neuhradených úrokov, poplatkov, zmluvných pokút, odmien a nákladov spojených s uplatnením pohľadávky: úrok z omeškania vo výške zverejnenej v prevádzkových priestoroch pobočiek Banky a na (www.csob.sk), a to z čiastky, ktorá je po lehote splatnosti.

4. Banka je oprávnená skontrolovať účelovosť použitia poskytnutého Úveru a Dlžník sa zaväzuje sprístupniť oprávneným zamestnancom Banky nehnuteľnosť, za účelom kontroly dodržania účelovosti poskytnutého Úveru.

5. Banka môže požadovať okamžité jednorazové splatenie istiny Úveru a Príslušenstva, pokiaľ Dlžník:

a) bude v omeškani s úhradou viac ako dvoch splátok Úveru alebo jednej splátky Úveru po dobu dlhšiu ako tri mesiace,

b) použije Úver na iný účel ako bolo dohodnuté alebo pokiaľ sa stane použitie Úveru na dohodnutý účel nemožné; toto ustanovenie neplatí pre neúčelové,

c) nedoplní Banke zabezpečenie Úveru v lehote a vo výške stanovenej Bankou, pokiaľ dôjde ku zníženiu hodnoty zabezpečenia alebo k jeho zániku,

d) poskytne Banke nepravdivé, neúplné alebo nesprávne podklady a informácie, ktoré boli rozhodujúce pre poskytnutie Úveru,

e) zruší životné poistenie, z ktorého má byť zaplatená istina Úveru, zníži jeho výšku alebo akýmkoľvek spôsobom poruší podmienky životného poistenia, prípadne zmluva o životnom poistení zanikne z akéhokoľvek dôvodu,

f) bez vedomia Banky zruší vinkuláciu poistného plnenia životného poistenia v prospech Banky,

g) bez vedomia Banky zruší vinkuláciu poistného plnenia z poistenia nehnuteľnosti v prospech Banky.

6. V prípade uplatnenia požiadavky Banky na okamžité splatenie Úveru (zosplatenie), je Dlžník povinný vrátiť Banke neuhradenú časť Úveru a zaplatiť Príslušenstvo, a to do jedného mesiaca odo dňa doručenia písomnej výzvy Banky. Do doby zaplatenia Úveru sa uplatní dohodnutá úroková sadzba a úrok z omeškania podľa ods. 3 tohto článku. V prípade zosplatenia Úveru nebude, k dátumu zmeny dohodnutej výšky úrokovej sadzby, úroková sadzba prepočítaná.

7. V prípade zosplatenia Úveru z dôvodu porušenia povinností Dlžníka podľa bodu 5 tohto článku, má Banka právo:

- na vrátenie Dlžnej čiastky,

b) na zaplataenie naposledy dohodnutého úroku z Úveru z doposiaľ nesplatenej časti Úveru odo dňa výpočtu Dlžnej čiastky zo strany Banky do dňa jej zaplataenia a

c) na úrok z omeškania, a to z celej Dlžnej čiastky do dňa jej zaplataenia.

8. Banka má právo požadovať podklady pre stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti tak pred poskytnutím Úveru, ako aj po dobu trvania úverového vzťahu v prípade, že došlo k zníženiu hodnoty zabezpečenia Úveru.

9. Za zníženie hodnoty zabezpečenia Úveru sa považuje najmä:

a) objektívne zníženie Všeobecnej hodnoty založenej nehnuteľnosti v dôsledku zmien na trhu s nehnuteľnosťami,

b) poškodenie založenej nehnuteľnosti, ktoré môže mať vplyv na jej stavebno-technický stav, hodnotu, predajnosť alebo účel užívania nehnuteľnosti,

c) vykonanie stavebných úprav alebo zmien v účele užívania založenej nehnuteľnosti, ktoré môžu mať vplyv na zníženie ceny nehnuteľnosti alebo negatívne ovplyvniť jej predajnosť,

d) dodatočné zriadenie vecného bremena či záložného práva k založenej nehnuteľnosti alebo prenájmu založenej nehnuteľnosti,

e) zmluvný prevod založenej nehnuteľnosti na inú osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Banky,

f) úmrtie záložcu, pokiaľ tento nie je totožný s osobou Dlžníka,

g) odstúpenie Dlžníka (záložcu) alebo poisťovne od poisťnej Zmluvy, zrušenie vinkulácie poisťného plnenia alebo neplatenie poisťného,

h) zapísanie založenej nehnuteľnosti do konkurznej podstaty,

i) vyhlásenie konkurzu na osobu, ktorá poskytla zabezpečenie Úveru, ak je odlišná od Dlžníka, alebo vstup tejto osoby do likvidácie alebo povolenie vyrovnania alebo reštrukturalizácie na túto osobu,

j) nariadenie výkonu rozhodnutia či exekúcie predajom založenej nehnuteľnosti alebo vykonanie verejnej dražby, predmetom ktorej je založená nehnuteľnosť.

10. Banka má právo odmietnuť realizáciu čerpania Úveru:

a) pokiaľ ku dňu odovzdania žiadosti Dlžníka o čerpanie Úveru je záväzok vykonať úhradu vyplývajúci z príslušného dokladu splatný za menej ako 5 pracovných dní,

b) ak nie sú splnené podmienky uvedené v čl. I. ods. 1 Obchodných podmienok,

c) po dobu plynutia výpovednej lehoty Zmluvy.

11. Banka má právo zastaviť čerpanie Úveru, pokiaľ:

a) sa Dlžník stal účastníkom súdneho konania, rozhodcovského konania, správneho konania alebo sa proti nemu vedie trestné stíhanie, a výsledok takýchto

konaní by mohol nepriaznivo ovplyvniť jeho finančnú situáciu alebo ohroziť návratnosť Úveru,

b) proti Dlžníkovi bol podaný návrh na začatie konkurzného či vyrovnacieho alebo reštrukturalizačného konania, alebo bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu z dôvodu nedostatku majetku Dlžníka,

c) na majetok Dlžníka bol vyhlásený konkurz, povolené vyrovanie alebo reštrukturalizácia alebo Dlžník vstúpil do likvidácie,

d) sú dané predpoklady či skutočnosti pre vznik zákonného alebo sudcovského záložného práva v prednostnom poradí pred Bankou na nehnuteľnosti, ktorá je predmetom zabezpečenia,

e) došlo k zníženiu hodnoty zabezpečenia Úveru v zmysle ods. 9 tohto článku.

12. Pred začatím čerpania Úveru môžu obe zmluvné strany Zmluvu vypovedať bez uvedenia dôvodu. Banka je oprávnená Zmluvu vypovedať alebo zmeniť, ak sa preukáže, že Dlžník uviedol nepravdivé informácie alebo zatajil informácie ustanovené v § 11 zákona o úveroch na bývanie. Výpovedná lehota v týchto prípadoch je jeden mesiac a začína plynúť dňom doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

13. Ak viazne na nehnuteľnosti, ktorá je predmetom zabezpečenia, v prednostnom poradí so záložným právom zriadeným v prospech Banky záložné právo zabezpečujúce Úver poskytnutý stavebnou sporiteľňou podľa osobitného právneho predpisu alebo Úver poskytnutý zo Štátneho fondu rozvoja bývania, má Banka právo obmedziť výšku čerpania Úveru na výšku rozdielu medzi 70% Záložnej hodnoty nehnuteľnosti a výškou pohľadávky z Úveru poskytnutého stavebnou sporiteľňou alebo z Úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

14. Banka umožní Dlžníkovi, ktorý ku dňu podania Žiadosti o Úver dovŕšil 18 rokov a neprekročil 35 rokov veku, na základe jeho žiadosti odklad splátky istiny Úveru alebo zníženie mesačnej splátky Úveru až na polovicu jej výšky na dobu 36 mesiacov, ak sa Dlžníkovi narodí dieťa alebo si osvojí maloleté dieťa a ak o to písomne požiada Banku v lehote do šiestich mesiacov po narodení dieťaťa alebo osvojení dieťaťa a k žiadosti priloží aj rodný list dieťaťa. Uvedené je možné uskutočniť, len ak si už skôr Dlžník neuplatnil odklad splátok.

V. Osobitné ustanovenia pre hypotekárne úvery a hypotekárne úvery pre mladých pre Zmluvy uzavreté do 31.12.2017

1a. Účel hypotekárneho úveru

Dlžník bol oprávnený požiadať Banku o poskytnutie hypotekárneho úveru na tieto účely:

a) nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti,

b) výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb,

- c) údržbu tuzemských nehnuteľností,
- d) splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmen a) až c), ktorý je hypotekárnym úverom,
- e) splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmen a) až c), ktorý nie je hypotekárnym úverom.

Účely pod písmenom a) až e) bolo možné kombinovať.

1b. Účel hypotekárneho úveru pre mladých

Dlžník bol oprávnený požiadať Banku o poskytnutie hypotekárneho úveru na tieto účely:

- a) nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti,
- b) výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb,
- c) údržbu tuzemských nehnuteľností.

2. Podmienky hypotekárneho úveru

Banka poskytla Dlžníkovi hypotekárny úver najmä po splnení týchto podmienok:

- a) Banke bude doručené rozhodnutie príslušného Okresného úradu o povolení vkladu záložného práva, resp. originál, príslušným Okresným úradom potvrdeného návrhu na vklad záložného práva s vyznačeným poradovým číslom vkladového konania,
- b) Banke bude doručený originál výpisu z listu vlastníctva použiteľný na právne úkony s vyznačeným záložným právom k nehnuteľnosti v prospech Banky, na ktorom nesmie viazať iné záložné právo, alebo obmedzenie prevodu nehnuteľnosti s výnimkou záložného práva, alebo obmedzenia prevodu nehnuteľností zriadeného podľa osobitných predpisov,
- c) Banke bude doručený originál návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti financovanej z hypotekárneho úveru, opatrený potvrdením príslušného Okresného úradu o jeho prijatí,
- d) ak bude Banke doručená poisťna zmluva k zálohu, doklad o zaplatení poisťného vyplývajúceho z poisťnej zmluvy,
- e) Banke bude doručené rozhodnutie príslušného orgánu o udelení súpisného a orientačného čísla k rozostavanej stavbe, ak príslušný orgán toto rozhodnutie vydal,
- f) Banke budú doručené iné dokumenty podľa Zmluvy, ktoré preukazujú účel použitia hypotekárneho úveru.

3. Štátny príspevok

Dlžníkovi, ktorému bol poskytnutý hypotekárny úver na účely podľa článku V bod 1a písmeno a) až d) patrí za podmienok ustanovených zákonom o bankách Štátny príspevok. Štátny príspevok sa poskytne na hypotekárny úver najviac zo sumy, ktorú stanoví zákon o bankách na jednu nehnuteľnosť určenú na bývanie; a to aj v prípade manželov alebo nadobúdania takejto nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva. Nehnuteľnosťami určenými na bývanie sa rozumie bytové budovy podľa stavebného zákona). Štátny príspevok si uplatnil Dlžník prostredníctvom Banky a poskytuje sa Dlžníkovi každoročne, počas určenej lehoty splatnosti hypotekárneho úveru a to iba na jednu zmluvu o hypotekárnom úvere, pričom jednou

zmluvou o hypotekárnom úvere sa rozumie aj zmena už uzatvorenej zmluvy, ktorou sa hypotekárny úver zvýši, najviac na sumu stanovenú zákonom o bankách. Ak poberateľom hypotekárneho úveru zanikne bezpodielové spoluvlastníctvo manželov alebo podielové spoluvlastníctvo alebo ak poberateľ hypotekárneho úveru zomrie, nárok na Štátny príspevok prechádza na tú osobu, na ktorú prechádzajú nesplatené záväzky z hypotekárneho úveru.

Poberateľovi hypotekárneho úveru, ktorému Banka po 31. decembri 2011 poskytne hypotekárny úver na splatenie hypotekárneho úveru poskytnutého pred 1.7.2003, na ktorý sa poskytuje štátny príspevok, patrí štátny príspevok vo výške, v akej mu bol priznaný podľa predpisov účinných pred 1. júlom 2003, ak:

- a) úroková sadzba tohto nového hypotekárneho úveru bude nižšia, ako úroková sadzba hypotekárneho úveru poskytnutého pred 1. júlom 2003, na ktorý sa poskytuje štátny príspevok a
- b) doba splatnosti tohto nového hypotekárneho úveru nebude presahovať dobu splatnosti hypotekárneho úveru poskytnutého pred 1. júlom 2003, na ktorý sa poskytuje štátny príspevok.

Ak úroková sadzba stanovená pri poskytnutí hypotekárneho úveru alebo po uplynutí doby fixácie úrokovej sadzby hypotekárneho úveru alebo pri akejkoľvek inej zmene úrokovej sadzby hypotekárneho úveru je nižšia ako je výška štátneho príspevku, poberateľovi hypotekárneho úveru patrí štátny príspevok len do výšky úrokovej sadzby hypotekárneho úveru.

4. Štátny príspevok pre mladých

Dlžníkovi, ktorému bol poskytnutý hypotekárny úver na účely podľa článku V bod 1b písm. a) až c) patrí, za splnenia podmienok ustanovených v zákone o bankách Štátny príspevok pre mladých. Poberateľ štátneho príspevku pre mladých musí spĺňať zákonom o bankách stanovené podmienky veku a príjmu. Mladým poberateľom hypotekárneho úveru je fyzická osoba, ktorá ku dňu podania žiadosti o hypotekárny úver dovŕšila 18 rokov a neprekročila 35 rokov veku. Ak sú mladými poberateľmi hypotekárneho úveru manželia, musia obidvaja spĺňať podmienku veku. Uvedené platí pre všetkých spolužiadateľov o úver. Mladému poberateľovi hypotekárneho úveru sa štátny príspevok pre mladých poskytne, ak ku dňu podania žiadosti o hypotekárny úver je jeho priemerný mesačný príjem vypočítaný z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom bola podaná žiadosť o hypotekárny úver, najviac vo výške 1,3 násobku priemernej mesačnej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve Slovenskej republiky zistenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za kalendárny štvrtrok predchádzajúci kalendárnemu štvrtroku, ktorý predchádza kalendárnemu štvrtroku, v ktorom bola podaná žiadosť

o hypotekárny úver; ak sú mladými poberateľmi hypotekárneho úveru manželia, ich priemerný mesačný príjem spolu nesmie presiahnuť 2,6 násobok priemernej mesačnej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve Slovenskej republiky zistenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za kalendárny štvrtrok predchádzajúci kalendárnemu štvrtroku, ktorý predchádza kalendárnemu štvrtroku, v ktorom bola podaná žiadosť o hypotekárny úver, a ak sú mladými poberateľmi hypotekárneho úveru viacerí spoludlžníci, ich priemerný mesačný príjem spolu nesmie presiahnuť súčin počtu spoludlžníkov a 1,3 násobku priemernej mesačnej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve Slovenskej republiky. Štátny príspevok pre mladých sa poskytuje na hypotekárny úver najviac zo sumy 50.000 EUR na jednu nehnuteľnosť určenú na bývanie; a to aj v prípade manželov alebo nadobúdania takejto nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva. Nehnuteľnosťami určenými na bývanie sa rozumie bytové budovy podľa stavebného zákona. Štátny príspevok pre mladých si uplatnil Dlžník prostredníctvom Banky a poskytuje sa Dlžníkovi každoročne po dobu piatich rokov od začatia úročenia hypotekárneho úveru, a to iba na jednu zmluvu o hypotekárnom úvere, pričom jednou zmluvou o hypotekárnom úvere sa rozumie aj zmena už uzatvorenej zmluvy, ktorou sa hypotekárny úver zvýši najviac na sumu uvedenú v zákone o bankách. Dlžníkovi po uplynutí piatich rokov od začatia úročenia hypotekárneho úveru zaniká nárok na Štátny príspevok pre mladých a súčasne mu vzniká nárok na Štátny príspevok. Ak mladému poberateľovi hypotekárneho úveru zanikne bezpodielové spoluvlastníctvo manželov alebo podielové spoluvlastníctvo alebo ak mladý poberateľ hypotekárneho úveru zomrie, nárok na Štátny príspevok pre mladých prechádza na tú osobu, na ktorú prechádzajú nesplatené záväzky z hypotekárneho úveru.

5. Povinnosti Banky pri hypotekárnom úvere so štátnym príspevkom pre mladých

- a) Banka bude Dlžníkovi poskytovať Príspevok Banky po dobu piatich rokov od začatia úročenia hypotekárneho úveru v rovnakej výške ako sa určí štátny príspevok pre mladých, najviac však vo výške 1 %,
- b) Banka na základe žiadosti Dlžníka umožní Dlžníkovi odklad splátky istiny hypotekárneho úveru po dobu piatich rokov od začatia úročenia hypotekárneho úveru.
- c) Banka na základe žiadosti Dlžníka umožní Dlžníkovi Mimoriadnu splátku hypotekárneho úveru bez poplatku podľa pravidiel Banky pre mimoriadnu splátku.
- d) Banka umožní Dlžníkovi, ktorý ku dňu podania Žiadosti o úver dovšil 18 rokov a neprekročil 35 rokov

veku, na základe jeho žiadosti odklad splátky istiny hypotekárneho úveru alebo zníženie mesačnej splátky hypotekárneho úveru až na polovicu jej výšky na dobu 36 mesiacov, ak sa Dlžníkovi narodí dieťa alebo si osvojí maloleté dieťa a ak o to písomne požíada Banku v lehote do šiestich mesiacov po narodení dieťaťa alebo osvojení dieťaťa a k žiadosti priloží aj rodný list dieťaťa. Uvedené je možné uskutočniť, len ak si už Dlžník neuplatnil odklad splátok podľa písmena b) tohto bodu,

e) Banka umožní Dlžníkovi na základe jeho žiadosti predčasne splatiť hypotekárny úver bez poplatku, ak k predčasnému splateniu dôjde pri uplynutí doby fixácie úrokovej sadzby hypotekárneho úveru alebo pri zmene úrokovej sadzby hypotekárneho úveru v súlade so zmluvou o hypotekárnom úvere. Banka je povinná bezodplatne oznámiť Dlžníkovi termín:

- uplynutia doby fixácie úrokovej sadzby hypotekárneho úveru najneskôr 2 mesiace pred uplynutím tejto doby a

- vykonania zmeny úrokovej sadzby hypotekárneho úveru a úrokovú sadzbu hypotekárneho úveru na nasledujúce úrokové obdobie, a to najneskôr 2 mesiace pred vykonaním a začatím uplatňovania tejto zmeny,

f) pre zmluvy o hypotekárnom úvere s variabilnou úrokovou sadzbou, pri ktorom nedošlo k zmene úrokovej sadzby hypotekárneho úveru za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka, Dlžník je oprávnený jedenkrát ročne bezplatne predčasne splatiť takýto hypotekárny úver alebo jeho časť, a to na základe písomnej žiadosti Dlžníka podanej na predpísanom tlačive v pobočke Banky.

6. Zanik nároku na Štátny príspevok a Štátny príspevok pre mladých

Nárok na Štátny príspevok pre mladých zaniká:

a) počas obdobia, keď Banka z dôvodu omeškania Dlžníka preradí pohľadávku vzniknutú z hypotekárneho úveru medzi také zatriedené pohľadávky, pri ktorých sa odôvodnene predpokladá, že nebudú uspokojené v plnej výške ich menovitej hodnoty, alebo

b) ak Dlžník:

- nedodrží účel, na ktorý bol hypotekárny úver poskytnutý,

- prevedie záväzok z hypotekárneho úveru na inú osobu s výnimkou jemu blízkej osoby, pričom blízka osoba musí ku dňu prevodu záväzku spĺňať podmienky veku a príjmu,

- splatí hypotekárny úver pred uplynutím

4 rokov od poskytnutia hypotekárneho úveru,

- predložil pri uzatváraní zmluvy o hypotekárnom úvere nepravdivé údaje o výške priemerného mesačného príjmu alebo

c) ak Dlžník predložil pri uzatváraní zmluvy o hypotekárnom úvere nepravdivé údaje o veku.

Nárok na Štátny príspevok zaniká, ak sú splnené podmienky uvedené v článku V, bod 6 písmeno a) a b) body 1. - 3.

7. Ak poberateľ hypotekárneho úveru alebo mladý poberateľ hypotekárneho úveru uzatvorí viac zmlúv o hypotekárnom úvere, Štátny príspevok alebo Štátny príspevok pre mladých sa poskytuje na tú zmluvu o hypotekárnom úvere, o ktorej to písomne vyhlási; ak takéto vyhlásenie obsahujú súčasne viaceré zmluvy o hypotekárnom úvere v jednom kalendárnom roku, zaniká nárok na Štátny príspevok alebo Štátny príspevok pre mladých zo všetkých zmlúv o hypotekárnom úvere na obdobie nasledujúcich 12 kalendárnych mesiacov. Pri manželoch alebo podielových spoluvlastníkoch zaniká v tomto prípade nárok na Štátny príspevok alebo Štátny príspevok pre mladých obom manželom alebo všetkým podielovým spoluvlastníkom.

8. Vrátenie Štátneho príspevku a Štátneho príspevku pre mladých

Ak poberateľ hypotekárneho úveru poruší podmienky uvedené v článku V bod 6 písmeno b) bod 3. je povinný bezodkladne prostredníctvom Banky vrátiť Štátny príspevok. Ak Dlžníkovi zanikne nárok na Štátny príspevok pre mladých z dôvodu, že porušil podmienky uvedené v článku V bod 6 písmeno b) bod 3. a 4. a písmeno c) je povinný bezodkladne prostredníctvom Banky vrátiť poskytnutý Štátny príspevok pre mladých a Príspevok banky. V prípade neoprávnene priznaného Štátneho príspevku, Štátneho príspevku pre mladých alebo Príspevku Banky, je Banka oprávnená vykonať odpísanie finančných prostriedkov vo výške neoprávnene priznaného Štátneho príspevku, Štátneho príspevku pre mladých alebo Príspevku Banky z účtu Dlžníka vedeného v Banke aj bez predloženia prevodného príkazu Dlžníkom, k čomu dáva Dlžník Banke podpisom zmluvy o hypotekárnom úvere svoj výslovný súhlas.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Korešpondenčným miestom pre zasielanie písomností Banke je: Československá obchodná Banka, a.s., Správa úverov fyzických osôb, Žižkova 11, 811 02 Bratislava. Korešpondenčným miestom pre zasielanie písomností Dlžníkovi je miesto trvalého pobytu Dlžníka. Na korešpondenčné miesto Dlžníka, uvedeného v Zmluve ako prvého v poradí osôb na strane Dlžníka budú Bankou Dlžníkovi zasielané akékoľvek písomnosti s platnosťou zásad doručovania upravených vo Všeobecných obchodných podmienkach Banky všetkým spoludlžníkom. Dlžník je povinný písomne oznámiť Banke akúkoľvek zmenu korešpondenčného miesta, kontaktného telefónu či emailovej adresy Dlžníka, resp. všetkých Dlžníkov. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že akékoľvek písomnosti zasielané Banke budú Dlžníkom vlastnoručne podpísané.

2. Informácie o pohyboch a zostatku Úveru na Úverovom účte za účelom evidencie Dlžnej čiastky má Dlžník zobrazene v Službe elektronické bankovníctvo.

3. Banka zasiela Dlžníkovi počas úverového vzťahu raz ročne informáciu o zostatku jeho Úveru; ide o zostatok evidovaný na Úverovom účte k poslednému dňu v roku.

V prípade splatenia Dlžnej sumy (t.j. Úveru spolu s Príslušenstvom vrátane poplatkov a ostatných dlžných súm s Úverom súvisiacich) Banka Dlžníkovi zašle informáciu o splatení Úveru a stave Úverového účtu v deň nasledujúci po splatení Úveru. Toto oznámenie nahrádza posledný výpis z Úverového účtu.

4. Ak na strane Dlžníka vystupuje viac osôb, považuje sa každý z nich za Dlžníka a súčasne za spoludlžníka. Zmluva ako aj Obchodné podmienky sa rovnako vzťahujú na všetkých spoludlžníkov, ktorí zodpovedajú za záväzky voči Banke spoločne a nerozdielne.

5. Banka je oprávnená vyhotovovať si kópie Dlžníkom predložených podkladov aj v prípadoch, kedy Dlžník nie je povinný Banke takéto doklady odovzdať.

6. Podpisy osôb konajúcich za Banku môžu byť nahradené mechanickými, resp. elektronickými prostriedkami.

7. Orgánom dohľadu je Národná banka Slovenska so sídlom Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava.

8. Spotrebiteľské združenia pôsobia na základe zákona o združovaní občanov a ich účelom je ochrana spotrebiteľa. Dlžník sa môže na takéto organizácie obrátiť a využívať ich pôsobnosť vyplývajúcu z predpisov upravujúcu ich činnosť.

9. Banka má právo meniť, dopĺňať a upravovať Obchodné podmienky pre budúcich Dlžníkov a pre existujúcich Dlžníkov, ak sa menia práva a povinnosti v ich prospech alebo sú voči nim účinné iba v prípade, ak ich Dlžník reálne využije (zmena nie je automatická, vyžaduje sa aktivita Dlžníka) a o každej takejto zmene Obchodných podmienok je Banka povinná na svojej internetovej stránke a vo svojich pobočkách zrozumiteľne informovať písomnou formou v slovenskom jazyku najneskôr jeden mesiac pred navrhovaným dňom účinnosti príslušnej zmeny, ak všeobecne záväzný právny predpis platný v Slovenskej republike neurčuje inú, kratšiu alebo dlhšiu lehotu.

10. Zmenu a doplnenie alebo úpravu Obchodných podmienok, ktorá je jednostrannou zmenou práv a povinností existujúcich Dlžníkov, je Banka oprávnená uskutočniť len z vážneho objektívneho dôvodu, ak o takejto zmene a o možnosti vypovedať Zmluvu bez zbytočného odkladu bude Dlžníka písomne informovať najmenej 60 dní pred nadobudnutím účinnosti príslušnej zmeny, ak osobitný predpis neustanovuje inak alebo ak sa Banka s Dlžníkom nedohodla inak. Ak Dlžník nesúhlasí so zmenami Zmluvy (vrátane zmien Obchodných podmienok), má právo na bezplatné okamžité ukončenie Zmluvy. Toto právo musí byť využité pred navrhovaným dňom účinnosti týchto

zmien. V prípade využitia práva na okamžité ukončenie Zmluvy sa pohľadávky zmluvných strán stávajú okamžite splatnými a budú vysporiadané v súlade so Zmluvou a platnými právnymi predpismi. Ak Dĺžník nesúhlasí s navrhovanými zmenami zmluvného vzťahu, avšak neukončí predčasne zmluvný vzťah pred navrhovaným dňom účinnosti zmien, Zmluva sa bude riadiť zmeneným znením Obchodných podmienok. Zmena zmluvnej dokumentácie, ktorou sa nemenia práva a povinnosti zmluvných strán a vyjadruje len legislatívno - technické úpravy sa nepovažuje za zmenu zmluvnej dokumentácie a pri takejto úprave sa na Banku nevzťahujú osobitné povinnosti spojené s oznamovaním jednostranných zmien a vylučuje sa právo Dĺžníka na okamžité bezplatné ukončenie Zmluvy.

11. Tieto Obchodné podmienky nadobúdajú platnosť a účinnosť dňa 01.11.2022 a nahradili v plnom rozsahu pôvodné obchodné podmienky.