

# ÚVEROVÉ PODMIENKY UPRAVUJÚCE POSKYTOVANIE ÚVEROV NA BÝVANIE



Vydané Československou obchodnou bankou, a. s., (ďalej len „Veriteľ“ alebo „ČSOB“), ktoré sa prednostne riadia zákonom č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie (ďalej len „Zákon o úveroch na bývanie“), zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“), zákonom č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o bankách“) a zákonom č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o stavebnom sporení“). ČSOB je od 1. 12. 2023 právnym nástupcom ČSOB stavebnej sporiteľne, a. s., ktorá zanikla zlúčením s ČSOB.

## I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Tieto úverové podmienky upravujúce poskytovanie úverov na bývanie (ďalej len „ÚP“), upravujú právne vzťahy medzi Veriteľom a stavebným sporiteľom (ďalej len „Dlžník“) pri poskytovaní stavebných úverov na bývanie (ďalej len „Stavebný úver“) a právne vzťahy medzi Veriteľom a Dlžníkom vyplývajúce z poskytnutých stavebných úverov za komerčných podmienok na bývanie (ďalej len „(Mimoriadny) medziúver“) na základe Zákona o úveroch na bývanie. Stavebný úver a (Mimoriadny) medziúver ďalej v týchto ÚP spoločne aj ako „Úver“.
2. Úverom na bývanie na účely týchto ÚP je Úver, ktorý poskytuje/poskytol Veriteľ Dlžníkovi, ktorý je fyzickou osobou nepodnikateľom na stavebné účely:
  - a) nadobudnutia vlastníctva bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich vrátane drobných stavieb, bytového domu alebo ich častí;
  - b) výstavby, prístavby, nadstavby, vstavby bytu, rodinného domu súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo ich častí;
  - c) nadobudnutia vlastníctva stavebného pozemku na účely výstavby rodinného domu alebo bytového domu;
  - d) nadobudnutia vlastníctva pozemku, na ktorom sa už nachádza rodinný dom alebo bytový dom;
  - e) nadobudnutia vlastníctva nebytových priestorov v bytovom dome na účel prestavby nebytových priestorov na byt;
  - f) prestavby nebytových priestorov na byt;
  - g) úhrady podielu bytovému družstvu na účel nadobudnutia bytu;
  - h) prípravy stavebných pozemkov určených na výstavbu rodinných domov a bytových domov vrátane pripojenia na verejné rozvodové siete plynu, vody, elektriny, kanalizácie a iné verejné dopravné a technické vybavenie územia;
  - i) nadobudnutia, výstavby a prestavby pozemských nehnuteľností s prevažujúcou funkciou bývania a ubytovania určených na využitie funkcie zariadenia sociálnych služieb a študentských internátov vrátane vyvolaných investícií;
  - j) úhrady záväzkov súvisiacich so stavebnými účelmi uvedenými v písm. a) až j) tohto bodu.
3. Tieto ÚP dopĺňajú Všeobecné obchodné podmienky pre stavebné sporenie (ďalej len „VOP“) platné v čase uzatvorenia úverovej zmluvy o stavebnom úvere na bývanie alebo úverovej zmluvy o (Mimoriadnom) medziúvere na bývanie a stavebnom úvere na bývanie (ďalej spoločne aj ako „Úverová zmluva“).
4. ČSOB neposkytuje nové (Mimoriadne) medziúvery v súlade s § 2 ods. 6. Zákona o stavebnom sporení.
5. VOP a ÚP sú súčasťou Úverovej zmluvy. Ak Úverová zmluva obsahuje ustanovenia odlišné od ustanovení ÚP alebo VOP, ustanovenia Úverovej zmluvy majú prednosť pred ustanoveniami VOP a ÚP.

## II. POSKYTNUTIE STAVEBNÉHO ÚVERU

1. Dlžník predkladá Veriteľovi písomnú žiadosť o uzatvorenie Úverovej zmluvy (ďalej ako „Žiadosť“) na predpísaných tlačivách Veriteľa, ktoré obsahujú najmä:
  - základné údaje o Dlžníkovi, prípadne osobách poskytujúcich zabezpečenie Stavebného úveru v požadovanom rozsahu, údaje o Stavebnom úvere, o stavebnom účele v zmysle čl. I. bod 2, prípadnom zabezpečení návratnosti Stavebného úveru (napr. vinkulácia, ručenie, záložné právo a pod.), uvedenie ďalších údajov potrebných pre posúdenie schopnosti Dlžníka splácať Stavebný úver;
  - súhlasy Dlžníka so spracúvaním jeho osobných údajov a jeho čestné vyhlásenia.
2. Veriteľ sa zaväzuje oboznámiť Dlžníka s podmienkami poskytovania Stavebného úveru a písomne mu poskytnúť všeobecné informácie o Stavebnom úvere formou Európskeho štandardizovaného informačného formulára v súlade so Zákonom o úveroch na bývanie.
3. Veriteľ na základe údajov, informácií a dokladov predložených zo strany Dlžníka posúdi s odbornou starostlivosťou jeho Žiadosť a následne ho písomne informuje o svojom stanovisku.
4. Na preukázanie tvrdení a skutočností uvádzaných v Žiadosti je Veriteľ oprávnený požadovať od Dlžníka predloženie hodnoverných dokladov.

## III. ROČNÁ PERCENTUÁLNA MIERA NÁKLADOV

1. Ročná percentuálna miera nákladov (ďalej len "RPMN") na účely týchto ÚP sú celkové náklady Dlžníka spojené s Úverom, vyjadrené ako ročné percento z výšky Úveru vypočítané podľa vzorca v súlade so Zákonom 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 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 Úverová zmluva zostane platná dohodnutý čas a zmluvné strany si budú plniť svoje povinnosti za podmienok a v lehotách určených v Úverovej zmluve, úroková sadzba Úveru a ostatné poplatky zostanú nemenné a budú platiť až do konca platnosti Úverovej 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.

## IV. PREDMET ÚVEROVEJ ZMLUVY

1. Predmetom úverovej zmluvy o stavebnom úvere na bývanie je poskytnutie Stavebného úveru zo strany Veriteľa Dlžníkovi vo výške a za podmienok v nej upravených.
2. V prípade poskytnutia Stavebného úveru v cudzej mene postupuje Veriteľ v zmysle Zákona o úveroch na bývanie a v zmysle Úverovej zmluvy.
3. Po uzatvorení Úverovej zmluvy nie je Dlžník oprávnený požiadať o spájanie, delenie a výpoveď zmluvy o stavebnom sporení, na základe ktorej bol poskytnutý (Mimoriadny) medziúver, zvyšovanie a znižovanie cieľovej sumy a zmenu typu sporenia. Veriteľ je oprávnený žiadosť o vykonanie zmien uvedených v predchádzajúcej vete odmietnuť.
4. Prevod práv a povinností z Úverovej zmluvy je možný iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa, a to na základe písomnej žiadosti Dlžníka. Veriteľ môže udelenie súhlasu s prevodom viazať na splnenie určitých podmienok.
5. Úverová dokumentácia vystavená Veriteľom sa považuje za návrh na uzatvorenie Úverovej zmluvy, ktorým je Veriteľ viazaný 3 kalendárne mesiace od dátumu vystavenia úverovej dokumentácie Veriteľom. Dlžník je povinný úverovú dokumentáciu podpísanú z jeho strany bezodkladne doručiť Veriteľovi, ale najneskôr do 3 kalendárnych mesiacov odo dňa jej vystavenia. Pokiaľ návrh na uzatvorenie Úverovej

zmluvy nebude v tejto lehote prijatý, návrh Veriteľa na uzatvorenie Úverovej zmluvy zaniká.

## V. POISTENIE

1. Všetky nehnuteľnosti, ktoré slúžia na zabezpečenie Úveru, musia byť poistené, a to po celú dobu trvania Úverovej zmluvy. Táto podmienka platí aj v prípade dodatočného zabezpečenia Úveru zriadením záložného práva k nehnuteľnosti.
2. Veriteľ môže požadovať uzatvorenie zmluvy o životnom poistení Dlžníka pre prípad jeho invalidity alebo smrti na celú dobu trvania Úverovej zmluvy.
3. Poistné plnenia z oboch druhov poistenia musia byť vinkulované v prospech Veriteľa počas celej doby trvania Úverovej zmluvy.

## VI. ČERPANIE STAVEBNÉHO ÚVERU A (MIMORIADNEHO) MEDZIÚVERU

1. Čerpanie Stavebného úveru je možné až po preukázaní existencie zabezpečenia návratnosti Úveru po splnení všetkých odkladacích podmienok dohodnutých v Úverovej zmluve, a to spôsobom a za podmienok v nej dohodnutých.
2. Čerpanie Stavebného úveru je možné až po vyplatení celej nasporenej sumy zo Zmluvy.
3. Dlžník je povinný začať Úver čerpať najneskôr do 3 mesiacov od vystavenia úverovej dokumentácie zo strany Veriteľa. V prípade neuplatnenia nároku na čerpanie Úveru v tejto lehote zo strany Dlžníka sa táto skutočnosť považuje za rozvazovaciu podmienku v zmysle § 36 Občianskeho zákonníka a Úverová zmluva zaniká v posledný deň lehoty na čerpanie Úveru uvedenej v bode 1 tohto článku.
4. Dlžník môže čerpať Úver jednorazovo alebo po častiach v stanovenej lehote, a to buď predavkovo, alebo oproti predloženým dokladom v závislosti od zvoleného spôsobu čerpania.
5. Čerpanie Úveru prebieha bezhotovostným prevodom na účet uvedený v písomnej požiadavke Dlžníka na čerpanie finančných prostriedkov prostredníctvom vnútorného účtu ČSOB. Za deň čerpania Úveru sa považuje deň

odoslania finančných prostriedkov z účtu Stavebného úveru alebo (Mimoriadneho) medziúveru (ďalej len „Úverový účet“).

6. Veriteľ má právo odmietnuť alebo pozastaviť ďalšie čerpanie Úveru v prípade:
  - a) porušenia podmienok dohodnutých v Úverovej zmluve, v týchto ÚP alebo VOP zo strany Dlžníka;
  - b) ak nastane čo i len jedna zo skutočností, pre ktorú je Veriteľ oprávnený vyhlásiť okamžitú splatnosť Úveru v zmysle v článku XII. bod 5 týchto ÚP;
  - c) vzniku pochybností o dôveryhodnosti predložených dokladov preukazujúcich účelové použitie poskytnutého Úveru;
  - d) že Dlžník bol alebo je v omeškani s plnením Úverových splátok poskytnutého Úveru alebo vkladov stavebného sporenia pred jeho ďalším čerpaním.
7. Veriteľ má právo odmietnuť alebo pozastaviť ďalšie čerpanie Úveru:
  - z dôvodu uvedeného v písm. a) až c) bodu 6 tohto článku až do času, kým nepominú skutočnosti, ktoré mali za následok odmietnutie alebo pozastavenie čerpania Úveru, maximálne však na 6 mesiacov;
  - z dôvodu uvedeného v písm. d) bodu 6 tohto článku až do dosiahnutia úhrady minimálne 6 za sebou nasledujúcich Úverových splátok tohto Úveru alebo vkladov stavebného sporenia v súlade s Úverovou zmluvou.

V prípade, ak sa skutočnosti, pre ktoré Veriteľ odmietol poskytnutie alebo ďalšie čerpanie Úveru, vyskytujú naďalej aj po uplynutí doby stanovenej Veriteľom, tak nárok na poskytnutie alebo dočerpanie Úveru zaniká, ak sa Veriteľ s Dlžníkom nedohodne inak.

8. V prípade, že poskytnutý Úver nebude úplne vyčerpaný najneskôr v lehote do 24 mesiacov od uzatvorenia Úverovej zmluvy, nárok na jeho dočerpanie zaniká, ak sa Veriteľ s Dlžníkom nedohodne inak. V prípade, ak nastane skutočnosť uvedená v bode 6 tohto článku ÚP, na základe ktorej dôjde k odmietnutiu alebo pozastaveniu čerpania Úveru na dobu určitú Veriteľom, tak sa lehota na čerpanie Úveru

primerane predlíži o dobu, počas ktorej nebolo možné na základe rozhodnutia Veriteľa Úver čerpať.

## VII. ÚROČENIE STAVEBNÉHO ÚVERU A (MIMORIADNEHO) MEDZIÚVERU A POPLATKY

1. Stavebný úver a (Mimoriadny) medziúver sa úročí úrokovou sadzbou uvedenou v Úverovej zmluve a vyjadrenou v % p. a.
2. Úver sa úročí odo dňa jeho prvého čerpania. Úroky sa počítajú z aktuálnej výšky dlžnej sumy, sú pripisované k dlhu a zúčtovávajú sa na konci príslušného kalendárneho roka s prijatými splátkami alebo ostatnými dobropismi.
3. Ak je Dlžník v omeškaní s Úverovými splátkami, Veriteľ je oprávnený požadovať okrem úroku z Úveru aj úrok z omeškania vo výške stanovenej v Úverovej zmluve. Úrok z omeškania sa uplatňuje z dlžnej sumy, s ktorou je Dlžník v omeškaní od prvého dňa omeškania (vrátane) až do dňa splatenia dlžnej sumy. Úroky z omeškania sú splatné mesačne. V prípade, ak v dôsledku zmeny legislatívy dôjde k zníženiu úroku z omeškania pod hranicu uvedenú v Úverovej zmluve, tak Veriteľ sa zaväzuje uplatňovať úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a to odo dňa účinnosti tejto zmeny.
4. V prípade zániku Úverovej zmluvy z iného dôvodu ako z dôvodu splatenia, zostávajú v platnosti ustanovenia Úverovej zmluvy týkajúce sa úrokovej sadzby, úrokov z omeškania a poplatkov, súvisiacich s týmto úverovým vzťahom ako aj ustanovenia týkajúce sa zabezpečenia návratnosti Úveru.
5. Dlžník je povinný Veriteľovi platiť poplatky v zmysle platného Sadzobníka a poplatky dohodnuté v Úverovej zmluve.
6. K zmluve o (Mimoriadnom) medziúvere a stavebnom úvere Veriteľ vedie Dlžníkovi osobitne účet (Mimoriadneho) medziúveru a osobitne účet Stavebného úveru.

## VIII. PREUKAZOVANIE ÚČELU

Úver na bývanie sa môže použiť len na jeden alebo viac účelov uvedených v článku I. bod 2 týchto ÚP. Dlžník nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa použiť Úver na iný účel ako účel bližšie špecifikovaný v Úverovej zmluve. Dlžník sa zaväzuje doručiť Veriteľovi v lehote na zdokladovanie účelu doklady, ktoré Veriteľ považuje čo do výšky a obsahu za opodstatnené a pravdivé z hľadiska preukázania účelu Úveru v súlade so Spôsobmi preukazovania účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia.

## IX. SPLÁCANIE STAVEBNÉHO ÚVERU A (MIMORIADNEHO) MEDZIÚVERU

1. Dlžník spláca Úver spôsobom dohodnutým v Úverovej zmluve.
2. Splátka Stavebného úveru (ďalej len „Úverová splátka“) zahŕňa splátku istiny Úveru, úrokov, sumu poplatku za poskytnutie informácie o zúčtovaní na účte, prípadne aj sumu poistného z poistenia Stavebného úveru.
3. Splátka (Mimoriadneho) medziúveru (ďalej len „Úverová splátka“) zahŕňa splátku úrokov, sumu poplatku za poskytnutie informácie o zúčtovaní na účte, prípadne aj sumu poistného z poistenia (Mimoriadneho) medziúveru.
4. Splácanie Úveru sa začína v mesiaci nasledujúcom po jeho prvom čerpaní formou mesačných splátok, ak nie je v Úverovej zmluve dohodnuté inak.
5. Úverová splátka sa považuje za uskutočnenú jej pripísaním v prospech vnútorného účtu ČSOB. Úverová splátka je uhradená včas, ak je pripísaná na vnútorný účet ČSOB najneskôr v deň splatnosti Úverovej splátky dohodnutý v Úverovej zmluve.
6. V prípade (Mimoriadneho) medziúveru je Dlžník povinný počas trvania (Mimoriadneho) medziúveru realizovať v prospech vnútorného účtu ČSOB okrem Úverových splátok aj pravidelné mesačné vklady stavebného sporenia v zmysle zmluvne dohodnutých podmienok uvedených v Zmluve, prípadne v Úverovej zmluve, a to až do pridelenia cieľovej sumy a vzniku nároku na stavebný úver.

7. Splácanie Úveru sa končí jeho úplným splatením vrátane príslušenstva, pričom príslušenstvom sa rozumejú úroky, úroky z omeškania, poplatky a náklady spojené s uplatnením pohľadávky z Úveru.
8. Doba splatnosti Stavebného úveru a výška mesačnej splátky sa riadia typom sporenia, ktorý si Dlžník na Zmluve zvolil. Veriteľ stanovuje pre jednotlivé typy sporenia maximálnu dobu splatnosti Stavebného úveru.
9. Veriteľ sa zaväzuje bezodplatne oznámiť Dlžníkovi v prípade (Mimoriadneho) medziúveru s úrokovou sadzbou fixovanou na určitú dobu, a to najneskôr 2 mesiace pred uplynutím tejto doby fixácie,
  - termín uplynutia doby fixácie úrokovej sadzby (Mimoriadneho) medziúveru,
  - vykonania zmeny úrokovej sadzby (Mimoriadneho) medziúveru, úrokovú sadzbu na nasledujúce obdobie fixácie úrokovej sadzby, aktuálnu výšku úrokovej sadzby na nasledujúce úrokové obdobie. V súvislosti s uplynutím doby fixácie má Dlžník právo na bezplatné predčasné splatenie (Mimoriadneho) medziúveru. Žiadosť o bezplatné predčasné splatenie (Mimoriadneho) medziúveru musí byť podaná písomne na predpísanom tlačive Veriteľa najneskôr 1 mesiac pred uplynutím doby fixácie úrokovej sadzby a bezplatné predčasné splatenie (Mimoriadneho) medziúveru musí byť zrealizované najneskôr v posledný deň splatnosti uvedenom v oznámení Veriteľa.
10. Dlžník má právo na bezplatné čiastočné predčasné splatenie v prípade, ak:
  - výška čiastočného predčasného splatenia (Mimoriadneho) medziúveru nepresiahne ročne 30 % istiny poskytnutého (Mimoriadneho) medziúveru, pričom predčasnú splátku (Mimoriadneho) medziúveru možno realizovať každý kalendárny mesiac;
  - Oznámenie o predčasnom splatení (Mimoriadneho) medziúveru/Stavebného úveru (ďalej len „Oznámenie“) musí byť podané písomne Veriteľovi minimálne 3 pracovné dni pred dňom požadovaného termínu úhrady čiastočného predčasného splatenia (Mimoriadneho) medziúveru a musí byť zrealizované najneskôr v deň požadovaného termínu úhrady čiastočného predčasného splatenia (Mimoriadneho) medziúveru uvedené v Oznámení.
11. V prípade čiastočného predčasného splatenia v zmysle bodu 10 tohto článku Veriteľ Dlžníkovi písomne oznámi novú výšku Úverovej splátky, ak sa Veriteľ s Dlžníkom nedohodne inak.
12. V prípade, ak nebude splnená ktorákoľvek z podmienok čiastočného predčasného splatenia (Mimoriadneho) medziúveru uvedených v bode 10 tohto článku, tak čiastočné predčasné splatenie sa považuje len za mimoriadny vklad na stavebné sporenie. V prípade realizácie čiastočného predčasného splatenia, ktorého výška ročne presiahne 30 % istiny poskytnutého (Mimoriadneho) medziúveru, sa rozdiel čiastočného predčasného splatenia presahujúceho 30 % istiny poskytnutého (Mimoriadneho) medziúveru považuje za mimoriadny vklad na stavebné sporenie.
13. Dlžník je oprávnený kedykoľvek zaplatiť mimoriadnu splátku Stavebného úveru. Ak Dlžník predčasne splatí aspoň 20 % zo zostatku Stavebného úveru, najmenej však 200 EUR, môže požiadať Veriteľa o zníženie mesačnej Úverovej splátky Stavebného úveru. Veriteľ môže znížiť mesačnú Úverovú splátku úmerne v závislosti od zostatku Stavebného úveru, na základe písomného dodatku k Úverovej zmluve s tým, že lehota splatnosti Stavebného úveru sa tým nemení.
14. Ak ide o Dlžníka, ktorý ku dňu podania žiadosti o Úver dovŕšil 18 rokov a neprekročil 35 rokov veku, je Veriteľ povinný na základe jeho žiadosti mu umožniť odklad splátky istiny Úveru alebo zníženie mesačnej Úverovej splátky Úveru až na polovicu jej výšky na dobu 36 mesiacov, ak sa Dlžníkovi narodí dieťa alebo si osvojí maloleté dieťa. Žiadosť o odklad splátok istiny Úveru alebo o zníženie mesačnej Úverovej

splátky Úveru až na polovicu jej výšky musí byť podaná písomne v lehote do šiestich mesiacov po narodení alebo osvojení si maloletého dieťaťa a k žiadosti priloží aj rodný list dieťaťa.

Odloženie splátok istiny Úveru alebo zníženie mesačnej Úverovej splátky až na polovicu začne plynúť dňom účinnosti zmeny Úverovej zmluvy, ktorej predmetom je odloženie splátok istiny Úveru alebo zníženie mesačnej Úverovej splátky až na polovicu.

15. V prípadoch, ak je Dlžník v omeškaní s platením Úverových splátok, resp. vkladov na stavebné sporenie uvedených v Úverovej zmluve a nie je schopný dodržiavať splátkový kalendár dohodnutý v Úverovej zmluve, môže písomne požiadať Veriteľa o zmenu splátkového kalendára.
16. Dlžník môže písomne požiadať Veriteľa najneskôr 10 pracovných dní pred dňom splatnosti najbližšej Úverovej splátky o odklad a zmenu Úverových splátok na určité obdobie počas trvania Úverovej zmluvy s uvedením dôvodov tejto žiadosti. Odklad a zmena Úverovej splátky je možná až s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa. Odkladom a zmenou Úverovej splátky môže byť ovplyvnený termín konečnej splatnosti Úveru.
17. Predčasné splatenie (Mimoriadneho) medziúveru presporením Cieľovej sumy dohodnutej v Zmluve je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa a za podmienok ním určených. V prípade predčasného splatenia (Mimoriadneho) medziúveru presporením Cieľovej sumy dohodnutej v Zmluve bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa alebo neudelenia písomného súhlasu Veriteľom sa považuje za porušenie zmluvne dohodnutých podmienok a Veriteľ si vyhradzuje právo cieľovú sumu na Zmluve neprideliť.
18. Predčasné splatenie (Mimoriadneho) medziúveru pred dohodnutou lehotou splatnosti okrem prípadov upravených v bode 9 a 10 tohto článku je možné kedykoľvek za poplatok v zmysle platného Sadzobníka na základe písomného Oznamenia Dlžníka a po oznámení vyčíslenia dlhu Veriteľom.
19. Predčasné splatenie stavebného úveru je možné kedykoľvek na základe písomného Ozná-

menia Dlžníka a po oznámení vyčíslenia dlhu Veriteľom.

20. Preplatok vzniknutý v dôsledku vysporiadania (Mimoriadneho) medziúveru a Stavebného úveru sa Veriteľ zaväzuje vrátiť na základe písomnej žiadosti Dlžníka. Vzniknutý preplatok až do jeho vrátenia Dlžníkovi Veriteľ len eviduje a neúročí.

## X. PRÁVA A POVINNOSTI DLŽNÍKA

1. Dlžník je povinný:
  - a) Úverové splátky uhrádzať v termínoch, vo výške a za podmienok dohodnutých v Úverovej zmluve,
  - b) vklady stavebného sporenia uhrádzať v termínoch, vo výške a za podmienok dohodnutých v Úverovej zmluve,
  - c) uhradiť Veriteľovi všetky náklady a poplatky súvisiace s poskytnutým Úverom, v súlade s platným Sadzobníkom a Úverovou zmluvou,
  - d) umožniť Veriteľovi obhliadku alebo vykonanie ocenenia financovaného objektu alebo poskytnutého zabezpečenia, a to aj opakovane,
  - e) počas celej doby trvania Úverovej zmluvy bezodkladne písomne informovať Veriteľa o všetkých zmenách týkajúcich sa jeho, resp. osôb poskytujúcich zabezpečenie Úveru, ich finančnej a majetkovej situácie, ktoré by mohli mať vplyv na schopnosť splácať poskytnutý Úver,
  - f) predložiť Veriteľovi doklady preukazujúce jeho bonitu (napr. potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za posledných
- 12 mesiacov, potvrdenie daňového úradu o výške príjmov z podnikania a splnení povinností týkajúcich sa dane z príjmu voči štátnemu rozpočtu, daňové priznanie a pod.) podľa požiadaviek Veriteľa, a to na svoje náklady do 15 dní od písomnej výzvy Veriteľa,
- g) počas celej doby trvania Úverovej zmluvy bezodkladne písomne informovať Veriteľa o všetkých zmenách týkajúcich sa objektu financovania alebo objektu záložného

- práva, ktoré by mohli mať vplyv na jeho hodnotu,
- h) zmeny zabezpečenia poskytnutého Úveru vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa,
  - i) doplniť zabezpečenie Úveru v podobe zriadenia záložného práva k ďalšej nehnuteľnosti, splatenia zodpovedajúcej časti Úveru, resp. poskytnutia inej zábezpeky požadovanej Veriteľom, a to v prípade, že dôjde k zníženiu hodnoty zabezpečenia Úveru, a to v lehote stanovenej Veriteľom,
  - j) počas celej doby trvania Úverovej zmluvy bezodkladne písomne informovať Veriteľa o zmene dôležitých údajov týkajúcich sa jeho, resp. osôb poskytujúcich zabezpečenie Úveru (napr. zmeny adresy trvalého bydliska, korešpondenčnej adresy, telefónneho čísla a pod.),
  - k) udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktorou je poistená nehnuteľnosť slúžiaca na zabezpečenie Úveru, a to po celú dobu trvania Úverovej zmluvy,
  - l) predložiť do 15 dní od písomnej výzvy Veriteľa aktuálny doklad o úhrade poisťného z poistenia nehnuteľnosti zabezpečujúcej Úver,
  - m) v prípadoch, keď Veriteľ požadoval vinkuláciu poisťného plnenia v jeho prospech, riadne platiť poisťné stanovené zmluvou o poistení, poisťnú zmluvu nemeniť bez súhlasu Veriteľa,
  - n) predložiť do 15 dní od písomnej výzvy Veriteľa aktuálny doklad o úhrade poisťného zo životného poistenia.
2. Dlžník má právo:
- a) v prípade (Mimoriadneho) medziúveru s úrokovou sadzbou fixovanou na určitú dobu na bezplatné predčasné splatenie (Mimoriadneho) medziúveru za podmienok uvedených v čl. IX. bod 9 týchto ÚP;
  - b) na čiastočné bezplatné splatenie (Mimoriadneho) medziúveru za podmienok uvedených v čl. IX. Bod 10 týchto ÚP;
  - c) požiadať o odklad splátok istiny Úveru alebo zníženie Úverových splátok až na polovicu za podmienok IX. bod 14 týchto ÚP;
  - d) požiadať o výpis z Úverového účtu vo forme amortizačnej tabuľky bezplatne kedykoľvek počas celej doby trvania Úverovej zmluvy v prípade ak ide o Úver, pri ktorom dochádza k amortizácii istiny;
  - e) požiadať o vystavenie mimoriadneho výpisu z Úverového účtu, pričom za vystavenie mimoriadneho výpisu z Úverového účtu je Veriteľ oprávnený účtovať Dlžníkovi poplatok v zmysle aktuálneho Sadzobníka;
  - f) odstúpiť od Úverovej zmluvy do 14 kalendárnych dní odo dňa jej uzatvorenia alebo odo dňa, keď sú Dlžníkovi doručené zmluvné podmienky, ak tento deň nasleduje po dni uzatvorenia Úverovej zmluvy, bez poplatkov a sankcií a bez povinnosti zdôvodnenia svojho rozhodnutia. Oznámenie o odstúpení od Úverovej zmluvy zašle Dlžník Veriteľovi písomne, pričom lehota na odstúpenie sa považuje za dodržanú, ak oznámenie o odstúpení od Úverovej zmluvy bolo odovzdané na poštovú prepravu v posledný deň tejto lehoty. Veriteľ má po odstúpení od Úverovej zmluvy nárok na istinu a úrok z Úveru, od dátumu čerpania Úveru až do jeho splatenia, ktorý sa vypočíta na základe dohodnutej úrokovej sadzby, a to aj vtedy, a to bezodkladne najneskôr do 30 kalendárnych dní po odoslaní oznámenia a odstúpení od Úverovej zmluvy Veriteľovi;
  - g) sa prípadne obrátiť na zvolené spotrebiteľské združenie a využívať ich pôsobnosť vo veci ochrany práv spotrebiteľa.

## XI. PRÁVA A POVINNOSTI VERITEĽA

1. Veriteľ je povinný v prípade splnenia zákonných predpokladov a podmienok stanovených vo VOP, týchto ÚP a v Úverovej zmluve poskytnúť Dlžníkovi Úver.
2. Veriteľ je oprávnený:
  - a) overovať a hodnotiť bonitu Dlžníka, resp. osôb poskytujúcich zabezpečenie Úveru, kvalitu zabezpečenia a ďalšie skutočnosti, ktoré by mohli viesť k ohrozeniu návratnosti poskytnutého Úveru počas celej doby trvania Úverovej zmluvy,

- b) požadovať od Dlžníka dodatočné zabezpečenie, pokiaľ sa poskytnuté zabezpečenie Úveru stane nedostatočným,
  - c) požadovať od Dlžníka ďalšie doklady na preverenie vierohodnosti poskytnutých údajov vrátane dokladov preukazujúcich dodržanie účelovosti použitia finančných prostriedkov Úveru,
  - d) preverovať vierohodnosť predložených dokladov, ak by o nej existovali odôvodnené pochybnosti,
  - e) vyhlásiť okamžitú splatnosť Úveru, ak Dlžník poruší povinnosť uvedenú v Úverovej zmluve, VOP alebo ÚP, v dôsledku ktorej by mohlo dôjsť k ohrozeniu dohodnutého splácania Úveru, resp. jeho zabezpečenia,
  - f) na základe zmluvy zveriť Úver za účelom jeho vymáhania tretej osobe, ktorá v mene Veriteľa a na jeho účet bude Úver vymáhať,
  - g) realizovať zabezpečenie Úveru poskytnuté Dlžníkom, resp. osobami poskytujúcimi zabezpečenie Úveru.
4. V prípade, ak je Dlžník aj napriek písomnej výzve Veriteľa nepretržite dlhšie ako 90 dní v omeškaní so splnením čo i len časti svojho dlhu voči Veriteľovi, Veriteľ je oprávnený svoju pohľadávku zodpovedajúcu tomuto peňažnému záväzku alebo tejto časti peňažného záväzku postúpiť písomnou zmluvou inej osobe, aj bez súhlasu Dlžníka. Toto právo si nemôže Veriteľ uplatniť v prípade, ak Dlžník ešte pred postúpením pohľadávky uhradil svoj omeškaný peňažný záväzok v celom rozsahu vrátane príslušenstva.
  5. Veriteľ má právo vyhlásiť okamžitú splatnosť Úveru a žiadať o jednorazovú úhradu nesplatenj istiny Úveru a príslušenstva v nasledujúcich prípadoch:
    - a) ak je Dlžník celkom alebo čiastočne v omeškaní aspoň s tromi splátkami a/alebo vkladmi na stavebnom sporení a suma splátok a/alebo vkladov na stavebnom sporení v zmysle Úverovej zmluvy je najmenej vo výške
      - desiatich percent poskytnutej sumy Úveru, ak je doba trvania Zmluvy dohodnutá najviac na tri roky,
      - piatich percent poskytnutej sumy Úveru, ak je doba trvania Zmluvy dohodnutá na viac ako tri roky a najviac na desať rokov, alebo
      - dva a pol percenta poskytnutej sumy Úveru alebo iného plnenia, ak je doba trvania Zmluvy dohodnutá na viac ako desať rokov;
    - b) ak sa zníži hodnota poskytnutého zabezpečenia Úveru tak, že Veriteľ nemá dostatočné zabezpečenie Úveru a Dlžník nepredloží aj napriek písomnej výzve Veriteľa v primeranej lehote ďalšie, po dohode medzi Veriteľom a Dlžníkom akceptované zabezpečenie Úveru;
    - c) ak Dlžník použije Úver na iné účely ako na účely dohodnuté v Úverovej zmluve, alebo ak Dlžník v stanovenej lehote nepredloží Veriteľovi doklady preukazujúce dodržanie

## XII. POSTUP VERITEĽA PRI OMEŠKANÍ DLŽNÍKA A VYHLÁSENIE OKAMŽITEJ SPLATNOSTI ÚVERU ZO STRANY VERITEĽA

1. Ak Dlžník plní svoje povinnosti riadne a včas v súlade s Úverovou zmluvou, Veriteľ nie je oprávnený vyhlásiť okamžitú splatnosť Úveru, t. j. Veriteľ nie je oprávnený žiadať jednorazové splatenie nesplatenj istiny Úveru a príslušenstva.
2. Ak Dlžník nespláca Úverové splátky riadne a včas alebo ak je v omeškaní s plnením vkladov na stavebné sporenie, tak Veriteľ sa zaväzuje informovať Dlžníka o nesplatení Úverovej splátky alebo vkladu na stavebné sporenie v lehote ich splatnosti, a to písomne alebo formou krátkej textovej správy (SMS) najneskôr do 15 dní odo dňa splatnosti Úverovej splátky alebo vkladu na stavebné sporenie.
3. V prípade, ak je Dlžník v omeškaní so splácaním svojho dlhu alebo v omeškaní so splnením inej svojej povinnosti voči Veriteľovi aj napriek písomnej výzve dlhšie ako 90 kalendárnych dní, tak Veriteľ je oprávnený po predchádzajúcom upozornení Dlžníka aj bez jeho súhlasu, o tejto skutočnosti informovať ostatných veriteľov prostredníctvom elektronického registra.



- účelového použitia finančných prostriedkov z poskytnutého Úveru;
- d) ak Dlžník nezaplatí včas poistné nehnuteľnosti založenej v prospech Veriteľa, poistné plnenie z ktorého je vinkulované v prospech Veriteľa a v dôsledku toho poistenie zanikne;
  - e) ak zomrie Dlžník, resp. iná osoba poskytujúca zabezpečenie Úveru a ak nie je zabezpečené splácanie Úveru ostatnými z uvedených osôb alebo dedičmi Dlžníka, resp. Takejto osoby;
  - f) ak Dlžník poruší iné svoje zmluvne dohodnuté povinnosti uvedené v Úverovej zmluve;
  - g) ak je objektom záložného práva rozostavaná stavba a jej výstavba nebude dokončená v stanovenej lehote;
  - k) ak na majetok Dlžníka, resp. inej osoby, ktorá poskytla zabezpečenie Úveru bude začatý súdny výkon rozhodnutia, exekučné konanie alebo dražobné konanie, bude vyhlásený konkurz alebo povolená reštrukturalizácia v zmysle príslušných právnych predpisov;
  - i) ak sa začne súdne konanie o určenie vlastníckeho práva vo vzťahu k nehnuteľnosti založenej v prospech Veriteľa;
  - j) ak sa ukáže, že Dlžník, resp. iná osoba poskytujúca zabezpečenie Úveru poskytla Veriteľovi nepravdivé, nepresné alebo neúplné informácie alebo sfalšované podklady, na základe ktorých bol Úver poskytnutý, a ktoré by mohli zhoršiť postavenie Veriteľa pri vymáhaní Úveru.
6. Veriteľ má právo vyhlásiť okamžitú splatnosť Úveru a žiadať o jednorazovú úhradu nesplatených istín Úveru a príslušenstva z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku, len ak poskytol Dlžníkovi dodatočnú lehotu na plnenie, ktorá nie je kratšia ako 15 dní od doručenia výzvy, upozornil Dlžníka na možnosť uplatnenia práva na zosplatenie a vo výzve uviedol sumu splátok, s ktorými je Dlžník v omeškaní. Ak Dlžník neuhradí omeškané splátky v dodatočnej lehote poskytnutej Veriteľom, jej uplynutím sa stáva celé plnenie zo Zmluvy splatným; ustanovenie § 565 Občianskeho zákonníka sa nepoužije.
7. V prípade vyhlásenia okamžitej splatnosti Úveru má Veriteľ právo a Dlžník je povinný vrátiť Veriteľovi neuhradenú časť Úveru spolu s príslušenstvom, a to do jedného mesiaca odo dňa doručenia písomnej výzvy Veriteľa.
8. V prípade, ak Dlžník, resp. osoby, ktoré poskytli zabezpečenie návratnosti Úveru, neuhradia v stanovenej lehote zostatok Úveru spolu s príslušenstvom a/alebo nedôjde k dohode o postupnom vysporiadaní neuhradenej časti Úveru spolu s príslušenstvom, resp. o inom riešení neuhradenej časti Úveru spolu s príslušenstvom, tak Veriteľ je oprávnený začať súdne a následne exekučné konanie a v prípade, ak návratnosť Úveru je zabezpečená zriadením záložného práva k nehnuteľnosti, tak Veriteľ je oprávnený začať realizáciu záložného práva, a to buď predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších právnych predpisov, alebo jej predajom podľa osobitných predpisov (napr. podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších právnych predpisov). Určenie spôsobu výkonu záložného práva je na Veriteľovi.
9. V prípade, že Dlžník nedodrží účel Úveru dohodnutý v Úverovej zmluve v zmysle Zákona o stavebnom sporení, je povinný bezodkladne vrátiť štátnu prémiiu pripísanú k jeho vkladom vzťahujúcim sa na Zmluvu, na základe ktorej bol poskytnutý Úver, a to na účet určený Veriteľom a uvedený v písomnej výzve.

### XIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Korešpondenčným miestom na zasielanie písomností Veriteľovi je: Československá obchodná banka, a. s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava. Korešpondenčným miestom na zasielanie písomností Dlžníkovi je miesto trvalého pobytu Dlžníka, ak Dlžník neurčil inú adresu. Na korešpondenčné miesto Dlžníka, uvedeného v Úverovej zmluve ako prvého v poradí osôb na strane Dlžníka budú Veriteľom Dlžníkovi zasielané akékoľvek písomnosti s platnosťou zásad doručovania upravených vo VOP všetkým spoločným dlžníkom. ČSOB je oprávnená zaslať písom-

nosť na poslednú adresu trvalého pobytu/sídla aj v prípade, ak bolo písomne dohodnuté iné miesto na doručovanie písomností, v prípade, ak sa zásielka vráti ako nedoručená. Dlžník je povinný písomne oznámiť Veriteľovi akúkoľvek zmenu korešpondenčného miesta, kontaktného telefónu či e-mailovej adresy Dlžníka, resp. Všetkých Dlžníkov.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom sa okamžite informovať o všetkých zmenách, ktoré môžu ovplyvniť úverový vzťah.
3. Úverová zmluva môže byť menená formou písomných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami, ak v Úverovej zmluve alebo ÚP nie je dohodnuté inak. Pohľadávka Veriteľa vyplývajúca z Úverovej zmluvy zaniká splatením všetkých záväzkov vyplývajúcich z Úverovej zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ je oprávnený poskytovať v rámci medzibankového informačného systému údaje charakterizujúce Dlžníka z hľadiska bonity a rozsahu záväzkov z bankových obchodov. Informácie o Dlžníkovi je Veriteľ oprávnený poskytovať ostatným subjektom v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Veriteľ má právo jednostranne meniť ÚP a o každej zmene ÚP je Veriteľ povinný na svojej internetovej stránke a vo svojich prevádzkových priestoroch zrozumiteľne informovať písomnou formou v slovenskom jazyku najmenej 60 dní pred nadobudnutím účinnosti príslušnej zmeny, ak osobitný predpis neustanovuje inak, alebo ak sa Veriteľ s Dlžníkom nedohodli inak.
6. Tieto ÚP nadobúdajú účinnosť dňom 5. novembra 2024 s výnimkou bodov 5 a 6 v čl. XII., ktoré nadobúdajú účinnosť dňom 1. novembra 2024 a nahrádzajú ÚP účinné zo dňa 1. septembra 2023.