



VŠEOBECNÉ PODMIENKY PRE POSKYTOVANIE HYPOTEKÁRNÝCH ÚVEROV NA BÝVANIE PRE FYZICKÉ OSOBY

Pre účely Zmluvy a VPHÚ sa použijú nižšie uvedené definície s nasledujúcim významom:

Veriteľ/Banka – Tatra banka, akciová spoločnosť, Hodžovo námestie č. 3, 811 06 Bratislava 1, IČO: 00 686 930, DIČ: 2020408522, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 71/B;

Bonita Klienta – schopnosť Klienta splácať Pohľadávku Banky a dostatočnosť ním navrhnutých zabezpečení Úveru;

Deň predčasnej splatnosti – deň doručenia Oznámenia Dlžníkovi;

Dlžník – osoba a/alebo osoby, ktoré sú zmluvnou stranou Banky v Zmluve a/alebo osoby, ktoré sa zaviazali voči Banke zaplatiť Pohľadávku Banky a/alebo jej príslušnú časť na základe prevzatia dlhu alebo pristúpenia k záväzku a/alebo osoby, na ktoré prešiel, alebo bol prevedený záväzok zaplatiť Pohľadávku Banky a/alebo jej príslušnú časť;

Doba fixácie úrokovej sadzby – doba, po ktorú Banka jednostranne nezmení výšku úrokovej sadzby;

Doba zvýhodnenia – doba, po ktorú má Mladý poberateľ Úveru nárok na Štátny príspevok pre mladých;

Doklady preukazujúce použitie Úveru – doklady, ktorými Dlžník preukazuje dodržanie v Základných podmienkach uvedeného Účelu použitia Úveru a/alebo časti Úveru (použitie jednotlivého čerpania Úveru), a to: faktúry (daňové doklady) vystavené dodávateľom služieb (prác) alebo materiálu, spolu s dokladom o zaplatení uvedených faktúr, alebo doklady z elektronickej registračnej pokladne o zaplatení v hotovosti alebo iné daňové doklady;

Financovaná nehnuteľnosť – tuzemská nehnuteľnosť alebo nehnuteľnosti, určené v Zmluve, ktoré sú predmetom financovania;

Garant – osoba a/alebo osoby, ktoré poskytujú v prospech Banky zabezpečenie Pohľadávky Banky alebo jej príslušnej časti na základe Zabezpečovacích zmlúv, vrátane Dlžníka, ak poskytuje zabezpečenie Pohľadávky Banky;

Klient – žiadateľ o Úver – fyzická osoba, ktorá je v zmysle príslušných právnych predpisov oprávnená nadobúdať nehnuteľnosť alebo vlastní nehnuteľnosť na území Slovenskej republiky;

Mimoriadna splátka – splátka Úveru, ktorú má Klient právo zaplatiť mimo dohodnutých Splátok;

Mladý poberateľ Úveru – Dlžník, ktorému v zmysle Zákona o bankách patrí za podmienok stanovených Zákonom o bankách Štátny príspevok pre mladých;

Nesplatený záväzok – suma alebo časť sumy Úveru zodpovedajúca Veriteľovi preukázanému rozsahu nesplateného záväzku Dlžníka zaplatiť kúpnu cenu za financovanú nehnuteľnosť alebo splatiť záväzok voči tretej osobe, zabezpečený záložným právom k zakladanej nehnuteľnosti alebo splatiť záväzok voči Veriteľovi alebo tretej osobe;

Oznámenie – písomné oznámenie Banky o vyhlásení mimoriadnej splatnosti Úveru;

Podmienky poskytnutia – podmienky dohodnuté v Zmluve, ktoré musia byť splnené k tomu, aby Banka poskytla Dlžníkovi Úver alebo príslušnú časť Úveru;

Pohľadávka Banky/Veriteľa – pohľadávka Banky voči Dlžníkovi na zaplatenie Úveru alebo vrátenie plnenia poskytnutého na základe Zmluvy spolu s Príslušenstvom Pohľadávky Banky a Súčasťami Pohľadávky Banky;

Poistná zmluva – poistenie každej Založenej nehnuteľnosti s výnimkou pozemkov s možnosťou valorizácie minimálne na poistnú sumu vo výške novej (východiskovej) hodnoty stanovenej poisťovňou v prípade, ak je Založená nehnuteľnosť rodinný dom, resp. minimálne na poistnú sumu vo výške trhovej hodnoty stanovenej poisťovňou v prípade, ak je Založená nehnuteľnosť byt, a to pre prípad poškodenia, zničenia, ako aj zavineného konania;

Poistený – Garant, ktorý je vlastníkom Založenej nehnuteľnosti;

Poplatky – poplatky, ktoré je povinný platiť Klient, Dlžník alebo Garant Banke a ktorých výška je uvedená v Zmluve;

Príslušenstvo Pohľadávky Banky – úroky, úroky z omeškania, náklady a trovy spojené s uplatnením Pohľadávky Banky; poistné, ktoré uhradí Banka poisťovni za Poisteného pri poistení Založenej nehnuteľnosti;

Príspevok Banky – zníženie úrokovej sadzby poskytované Mladému poberateľovi Úveru zo strany Banky počas Doby zvýhodnenia;

Reklamačný poriadok Tatra banky, a.s. – upravuje postup, práva a povinnosti Banky a Klienta pri uplatňovaní a vybavovaní reklamácií kvality a správnosti poskytovaných služieb Banky. Banka prijíma reklamácie svojich služieb vo svojich obchodných priestoroch a to počas celej prevádzkovej doby Banky, alebo telefonicky prostredníctvom služby DIALOG Live, alebo v podobe osobitného elektronického formulára prostredníctvom siete internet a pri ich vybavovaní postupuje podľa platného reklamačného poriadku. Banka je oprávnená reklamačný poriadok upravovať a meniť. Zmenu reklamačného poriadku Banka zverejňuje vo svojich obchodných priestoroch a na svojej internetovej stránke alebo iným vhodným spôsobom. Reklamačný poriadok je k dispozícii v každej pobočke Banky a na internetovej stránke Banky;

Splátka – pravidelná anuitná splátka Úveru dohodnutá v Zmluve, spravidla mesačná, ktorej časť tvorí splátka Úrokov určená ako súčin Úrokovej sadzby a nesplatenej istiny Úveru prerátaný za príslušný počet úročených dní ku dňu splatnosti Splátky a zvyšnú časť splátka istiny Úveru;

Splátka Úrokov – úroky zo skutočne vyčerpanej časti Úveru;

Súčasť Pohľadávky Banky – poplatky v zmysle Zmluvy, zmluvné pokuty, náklady spojené s realizáciou záložného práva, pohľadávka voči Dlžníkovi na vrátenie Štátneho príspevku ako aj iné druhy poplatkov a nákladov, k zaplateniu ktorých sa zaviazal Dlžník a/alebo Garant v Zmluve a/alebo Zabezpečovacej zmluve;

Štátny príspevok – príspevok z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky v zmysle Zákona o bankách; za Štátny príspevok sa nepovažuje Štátny príspevok pre mladých;

Štátny príspevok pre mladých – príspevok z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky v zmysle Zákona o bankách, poskytovaný Mladému poberateľovi Úveru;

Účet poskytnutia – účet uvedený v Zmluve, používaný pre účel poskytnutia a splácania pohľadávky Banky;

Úroková sadzba – je sadzba, ktorú je povinný Dlžník zaplatiť Banke ako veriteľovi v zmysle Zmluvy; skladá sa zo základnej úrokovej sadzby a hrubej marže Banky, Banka zverejňuje výšku základnej úrokovej sadzby na svojom webovom sídle;

Úver alebo aj istina Úveru – peňažné prostriedky, ktoré Banka poskytne Dlžníkovi na základe Zmluvy, a ktoré je Dlžník povinný vrátiť Banke podľa podmienok Zmluvy;

VPHÚ – Všeobecné podmienky pre poskytovanie hypotekárnych úverov pre fyzické osoby vydané Bankou;

Zabezpečovacia zmluva – všetky a/alebo jednotlivá zmluva uzatvorená medzi Bankou a Garantom a/alebo všetky a/alebo jednotlivé vyhlásenia Garanta, ktoré súvisia so zabezpečením, a/alebo na základe ktorých sa v prospech Banky zriaďuje zabezpečenie Pohľadávky Banky;

Zabezpečovaná pohľadávka tretej osoby – pohľadávka tretej osoby, ktorú spláca dlžník z Úveru a ktorá je zabezpečená záložným právom k zakladanej nehnuteľnosti

Založená nehnuteľnosť – tuzemská nehnuteľnosť, ku ktorej bude zriadené v prospech Banky záložné právo alebo ku ktorej už vzniklo a trvá záložné právo v prospech Banky za účelom zabezpečenia Pohľadávky Banky;

Zmluva – zmluva o hypotekárnom úvere na bývanie uzatvorená medzi Bankou a Dlžníkom, na základe ktorej sa Banka zaviazala poskytnúť Úver;

Zvýhodnená Splátka – Splátka, ktorú je povinný platiť Mladý poberateľ Úveru počas doby zvýhodnenia.

1. Účel, na ktorý je možné Úver poskytnúť

Úver môže Banka poskytnúť fyzickým osobám na účel:

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

2. Žiadosť o poskytnutie Úveru

Klient je povinný predložiť Banke žiadosť, ktorá obsahuje:

- údaje o Klientovi, prípadne ďalších osobách vstupujúcich do úverového vzťahu,
- údaje o požadovanom Úvere,
- údaje o účele, na ktorý má byť Úver poskytnutý,
- údaje o nehnuteľnosti, ktorá bude predmetom záložného práva (spravidla znalecký posudok na nehnuteľnosť, výpis z listu vlastníctva použiteľný pre právne úkony na nehnuteľnosť nie starší ako tri mesiace, právny titul nadobudnutia nehnuteľnosti),
- údaje o prípadných ďalších Klientom navrhovaných zabezpečeniach,

- prípadne ďalšie Bankou požadované doklady. Spolu so žiadosťou predloží Klient aj doklady preukazujúce skutočnosti v nej uvádzané a identifikuje sa spôsobom podľa Zákona o bankách.

3. Podmienky poskytnutia a splácania Úveru

3.1 Banka zhodnotí Bonitu Klienta a svoje rozhodnutie Klientovi oznámi. Podmienkou poskytnutia Úveru je Bankou akceptovateľná Bonita Klienta a splnenie všetkých podmienok poskytnutia Úveru uvedených v Zmluve. Po uzatvorení Zmluvy Banka nie je povinná poskytnúť Úver alebo jeho čiastočné čerpanie v prípade, ak:

- Dlžník a/alebo Garant zomrie alebo
- Dlžník je v omeškaní so splatením Splátky úrokov alebo Splátky alebo Súčasti Pohľadávky Banky po dobu dlhšiu ako 3 mesiace, alebo
- Dlžník úmyselne bez súhlasu Banky použije Úver na iný ako dohodnutý účel a tým ohrozil splácanie alebo zabezpečenie Pohľadávky Banky, alebo
- Garant nespĺnil alebo porušil povinnosti vyplývajúce zo Zabezpečovacej zmluvy a toto porušenie môže ohroziť splácanie alebo zabezpečenie Pohľadávky Banky, alebo
- dôjde k takému zníženiu hodnoty Založenej nehnuteľnosti, ktoré môže ohroziť uspokojenie Pohľadávky Banky a Dlžník alebo Garant v primeranej lehote zabezpečenie Pohľadávky Banky nedoplnil, okrem situácie, ak sa Banka a Dlžník nedohodnú inak, alebo
- Dlžník alebo Garant neuzatvoril s Bankou v určenom čase a rozsahu zmluvu, na ktorej uzatvorenie sa zaviazal zmluvou o budúcej zmluve o záložnom práve a tým ohrozil uspokojenie Pohľadávky Banky, alebo
- nastala poisťná udalosť týkajúca sa Založenej nehnuteľnosti, ktorá ohrozila plnenie povinností Dlžníka podľa Zmluvy, alebo Garanta podľa Zabezpečovacej zmluvy, alebo
- bol vyhlásený konkurz na majetok Dlžníka alebo Garanta alebo
- bol začatý výkon záložného práva alebo vyvlastňovacie konanie na Založenú nehnuteľnosť, alebo
- bol začatý výkon exekúcie predajom nehnuteľnosti na Založenú nehnuteľnosť, alebo
- vkladové konanie o vzniku záložného práva k zakladanej nehnuteľnosti bolo právoplatne zastavené alebo prerušené, pričom Dlžník a/alebo Garant neposkytol súčinnosť potrebnú pre vznik záložného práva, prípadne neposkytol Banke inú nehnuteľnosť na zriadenie záložného práva alebo
- z dôvodu ochrany pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu.

3.2. Limitom pre poskytnutie Úveru je hodnota nehnuteľnosti, ktorú Dlžník poskytuje ako predmet zabezpečenia Úveru. Banka je viazaná len vlastným ohodnotením tejto nehnuteľnosti. V prípade, ak

Bankou stanovená hodnota tejto nehnuteľnosti nepostačuje na zabezpečenie požadovanej výšky Úveru a/alebo je ako predmet záložného práva pre Banku neakceptovateľná, Klient má možnosť navrhnúť zabezpečenie Úveru inou nehnuteľnosťou.

3.3. **Banka poskytne Úver spôsobom dohodnutým v Zmluve, a to:**

- a. jednorazovo – Banka pripíše celú sumu Úveru na Účet poskytnutia alebo
- b. postupne – Banka pripíše Úver po častiach na Účet poskytnutia.

3.4. **Lehota splatnosti Úveru je od 4 rokov do 30 rokov.** Lehotu splatnosti je možné dohodnúť (odstupňovať) vždy len ako násobok šiestich kalendárnych mesiacov (napr. 1,5 roka, t.j. 18 mesiacov alebo napr. 19,5 roka, t.j. 234 mesiacov). Pri jednorazovom čerpaní Úveru Dlžník spláca Splátky. Pri postupnom čerpaní Úveru je splácanie Úveru rozčlenené na:

- a. lehotu čerpania Úveru – Dlžník spláca len Splátku Úrokov,
- b. lehotu splácania Úveru – Dlžník spláca Splátky.

3.5. **Banka upraví výšku Splátky Úrokov alebo Splátky a oznámi Dlžníkovi na základe nasledovných dôvodov:**

- a. Dlžník nevyčerpal celú výšku Úveru v prípade postupného čerpania úveru;
- b. dôjde k zmene výšky úrokovej sadzby podľa bodu 3.6 VPHÚ;
- c. dôjde k vzniku, zmene alebo zániku nároku na Štátny príspevok, alebo Štátny príspevok pre mladých;
- d. Dlžník pri postupnom čerpaní Úveru vyčerpal Úver pred uplynutím lehoty uvedenej v Zmluve;
- e. Dlžník zaplatí Mimoriadnu splátku;
- f. pri určení poslednej Splátky Úveru;
- g. ak tak ustanovuje Zmluva;
- h. ak Mladý poberateľ Úveru požiada o odklad splátok istiny Úveru.

3.6. Úroková sadzba dohodnutá v Zmluve nemôže byť Bankou jednostranne zmenená po Dobu fixácie úrokovej sadzby, dohodnutú v Zmluve, resp. určenú v písomnom oznámení podľa tohto bodu VPHÚ.

Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí Doby fixácie úrokovej sadzby má Banka právo jednostranne určiť ďalšiu Dobu fixácie úrokovej sadzby a zmeniť výšku úrokovej sadzby platnej počas takto určenej Doby fixácie úrokovej sadzby, a to zvýšiť alebo znížiť úrokovú sadzbu z dôvodov uvedených nižšie. Banka sa zaväzuje, že zmenu vykoná vždy len:

- primerane vo vzťahu k medziročnej zmene miery inflácie podľa oficiálnych údajov Štatistického úradu SR, alebo vo vzťahu k zmene indexu reálnej mesačnej mzdy podľa oficiálnych údajov Štatistického úradu SR, alebo vo vzťahu k legislatívnym zmenám, ktoré ovplyvňujú zmenu nákladov Banky v súvisiacich s poskytovaním a správou bankových produktov,
- primerane vo vzťahu k zmene ceny finančných prostriedkov na relevantnom medzibankovom trhu, najmä s ohľadom na výšku refinančných úrokových sadzieb.

Banka oznámi Dlžníkovi takto určenú ďalšiu Dobu fixácie úrokovej sadzby a výšku úrokovej sadzby platnej počas tejto Doby fixácie úrokovej sadzby ako aj výšku Splátky alebo Splátky Úrokov písomným oznámením najneskôr dva mesiace pred termínom, uvedeným v písm. a) nižšie. Zároveň Banka v oznámení informuje Dlžníka o jeho práve:

- a) podať žiadosť o úplné alebo čiastočné predčasné splatenie nesplatennej časti Úveru, a to najneskôr v lehote, uvedenej v oznámení Banky. Lehota sa pokladá za splnenú, pokiaľ bude žiadosť o predčasné splatenie podaná najneskôr v posledný deň tejto lehoty. V prípade dodržania stanovenej lehoty Dlžník je povinný jednorazovo splatiť Pohľadávku Banky alebo jej časť, uvedenú v žiadosti v deň splatnosti Splátky v prvom mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Dlžník požiadal o predčasné splatenie. Dlžník v takomto prípade nie je povinný zaplatiť Banke akékoľvek poplatky alebo náklady spojené s predčasným splatením. V prípade, ak Pohľadávka Banky alebo jej časť, uvedená v žiadosti nebude splatená riadne a včas, bude žiadosť o predčasné splatenie považovaná za bezpredmetnú a úverový vzťah medzi Dlžníkom a Bankou bude naďalej pokračovať v zmysle uzatvorenej Zmluvy, alebo
- b) v pobočke Banky podať písomnú žiadosť o zmenu Doby fixácie a výšky úrokovej sadzby, ak mu Banka zároveň v oznámení ponúkne takúto možnosť, a to najneskôr v lehote, uvedenej v oznámení Banky. Banka po spracovaní žiadosti, najneskôr 7 pracovných dní pred splatnosťou prvej takto zmenenej Splátky, vystaví Dlžníkovi písomné potvrdenie, v ktorom potvrdí novú Dobu fixácie úrokovej sadzby, výšku úrokovej sadzby platnej počas tejto Doby fixácie úrokovej sadzby, ako aj výšku Splátky.

V prípade, ak Dlžník nepožiada o predčasné splatenie v stanovenej lehote, resp. nedôjde k vyššie uvedenej dohode o zmene doby fixácie a výšky úrokovej sadzby, platí Doba fixácie

úrokovej sadzby a výška úrokovej sadzby určená Bankou v oznámení a Dlžník je odo dňa účinnosti tejto zmeny povinný splácať Pohľadávku Banky Splátkami, ktorých výšku uviedla Banka v oznámení podľa tohto bodu VPHÚ.

3.7. Dlžníkovi patrí za podmienok ustanovených v zákone o bankách Štátny príspevok, resp. Štátny príspevok pre mladých.

3.8. **Zníženie úrokovej sadzby**

3.8.1 Dlžník má právo splácať Úver s úrokovou sadzbou zníženou o výšku Štátneho príspevku v prípade, ak si uplatnil prostredníctvom Banky nárok na poskytnutie Štátneho príspevku a príslušný štátny orgán (alebo ním určená osoba) nezistil žiadnu skutočnosť, ktorá by mala za následok zánik nároku na Štátny príspevok. V prípade, ak Dlžníkovi nevznikol nárok na Štátny príspevok alebo v prípade zániku nároku na Štátny príspevok Dlžník spláca Úver s úrokovou sadzbou nezniženou o výšku Štátneho príspevku. Banka má právo za účelom vyrovnania takto vzniknutej pohľadávky odpísať peňažné prostriedky vo výške tejto pohľadávky z Účtu Dlžníka. Po splnení podmienok stanovených Zákonom o bankách má Dlžník právo opätovne splácať Úver s úrokovou sadzbou zníženou o výšku Štátneho príspevku,

3.8.2 Mladý poberateľ Úveru má právo splácať Úver s úrokovou sadzbou zníženou o výšku Štátneho príspevku pre mladých a výšku Príspevku Banky v prípade, ak si uplatnil prostredníctvom Banky nárok na poskytnutie Štátneho príspevku pre mladých a príslušný štátny orgán (alebo ním určená osoba) nezistil žiadnu skutočnosť, ktorá by mala za následok zánik nároku na Štátny príspevok pre mladých. V prípade, ak Mladému poberateľovi Úveru nevznikol nárok na Štátny príspevok pre mladých alebo v prípade zániku nároku na Štátny príspevok pre mladých, Mladý poberateľ Úveru spláca Úver s úrokovou sadzbou nezniženou o výšku Štátneho príspevku pre mladých a výšku Príspevku Banky. Banka má právo za účelom vyrovnania takto vzniknutej pohľadávky odpísať peňažné prostriedky vo výške tejto pohľadávky z Účtu Mladého poberateľa Úveru. Po splnení podmienok stanovených Zákonom o bankách má Mladý poberateľ Úveru právo opätovne splácať Úver s úrokovou sadzbou zníženou o výšku Štátneho príspevku pre mladých a výšku Príspevku Banky.

3.9. Dlžník je oprávnený písomne požiadať Banku o odklad Splátok Úrokov alebo Splátok najneskôr 20 dní pred dňom splatnosti najbližšej Splátky Úrokov alebo Splátky. V prípade viacerých Dlžníkov zo Zmluvy je možné požiadať Banku o odklad Splátok Úrokov alebo Splátok výlučne spoločným prejavom vôle obsiahnutým na jednej listine. Ak

Banka žiadosti vyhovie, bude uvedená skutočnosť predmetom dodatku k Zmluve. Ak Mladý poberateľ Úveru požiada v žiadosti o poskytnutie Úveru o odklad splátok istiny Úveru, Banka umožní požadovaný odklad splátok istiny Úveru splatných počas trvania Doby zvýhodnenia, počnúc vždy prvou splátkou istiny Úveru. Odkladom Splátok Úrokov alebo Splátok alebo splátok istiny Úveru sa Dlžníkovi nemení lehota splatnosti Úveru, pokiaľ sa Dlžník a Banka nedohodnú inak. Mladý poberateľ Úveru si môže uplatniť odloženie Splátok alebo zníženie Splátky až na polovicu výšky na dobu 36 mesiacov z dôvodu, že sa Dlžníkovi narodí dieťa a tento o to písomne požiada Banku spolu s predložením rodného listu dieťaťa alebo z dôvodu, že si Dlžník maloleté dieťa osvojí a tento o to písomne požiada Banku spolu s predložením rodného listu dieťaťa a právoplatného rozhodnutia súdu o osvojení tohto dieťaťa v lehote do šiestich mesiacov po narodení dieťaťa alebo jeho osvojení, iba v prípade, ak si neuplatnil odloženie Splátok podľa bodu 3.9. vyššie. Odloženie Splátok alebo zníženie Splátok v prípade narodenia alebo osvojenia si dieťaťa začne plynúť dňom účinnosti dodatku k Zmluve, ktorým bude uvedené dohodnuté.

4. **Zabezpečenie Pohľadávky Banky**

4.1. Záložné právo k nehnuteľnosti Pohľadávka Banky musí byť zabezpečená záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti akceptovanej Bankou zriadeným zmluvou o záložnom práve, zapísaným v katastri nehnuteľností v prospech Banky v prvom poradí.

V prípadoch záložného práva zriadeného podľa osobitného predpisu¹ Banka akceptuje zriadenie záložného práva aj v inom ako prvom poradí pod podmienkou, že vždy zníži hodnotu tejto nehnuteľnosti najmenej o výšku takejto pohľadávky.

¹ § 15 ods. 1 a § 16 až 18 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len "zákon o bytoch") a záložného práva zriadeného na zabezpečenie splnenia pohľadávok vyplývajúcich z prevodu vlastníctva bytu a nebytového priestoru za regulovanú cenu podľa zákona o bytoch a § 17 vyhlášky Federálneho ministerstva financií, Ministerstva financií Českej socialistickej republiky, Ministerstva financií Slovenskej socialistickej republiky a predsedu Štátnej banky Československej č. 136/1985 Zb.finančnej, úverovej a inej pomoci družstevnej individuálnej výstavbe a modernizácii rodinných domčekov v osobnom vlastníctve v znení neskorších zmien a doplnkov

Podmienkou poskytnutia Úveru je poistenie Založenej nehnuteľnosti s výnimkou pozemku za podmienok stanovených vo VPHÚ a v Zmluve.

Garant je povinný umožniť Banke obhliadku predmetu záložného práva, a to aj opakovane.

Dlžník môže počas splácania Úveru písomne požiadať Banku o zmenu záložného práva zriadeného na tuzemskej nehnuteľnosti zabezpečujúceho Pohľadávku Banky na inú tuzemskú nehnuteľnosť akceptovanú Bankou. Stanovisko k danej žiadosti oznámi Banka Dlžníkovi do 30 dní od doručenia tejto žiadosti, v prípade ak Dlžník zabezpečí v uvedenej lehote predloženie všetkých Bankou požadovaných podkladov. Garant, ktorý je vlastníkom Založenej nehnuteľnosti je povinný každú Založenú nehnuteľnosť s výnimkou pozemkov poistiť Poistnou zmluvou.

Poistiteľom môže byť len poisťovňa oprávnená pôsobiť na území Slovenskej republiky. Poistná zmluva musí obsahovať:

- a. záväzok poisťiteľa informovať Banku o neplatení poistného v dohodnutej výške a čase, o ukázaní platby poistného plnenia (vopred), ako aj nevyhnutnosť súhlasu Banky k akejkoľvek zmene v rozsahu poistenia predmetu záložného práva a
- b. povinnosť poisťiteľa plniť poistné plnenie v prípade písomného odmietnutia tohto plnenia Bankou po vzniku poistnej udalosti Poistenému.

Poistený je povinný udržiavať v platnosti poistnú zmluvu, najmä je povinný platiť poistné riadne a včas, a to až do času splatenia Pohľadávky. Ak pred týmto dňom dôjde k zániku poistnej zmluvy, je Poistený povinný do 5 dní od zániku poistnej zmluvy predložiť Banke rovnopis novej Poistnej zmluvy, ako aj originál dokladu o zaplatení poistného, originál potvrdenia o prijatí návrhu na zmenu poistnej zmluvy a oznámenie o vzniku záložného práva potvrdeného príslušnou poisťovňou. Banka je oprávnená, nie však povinná, uhradiť poisťovní nezaplatené poistné, s platením ktorého sa Poistený dostal do omeškania. Poistený nie je oprávnený domáhať sa od Banky úhrady poistného.

Ak Banka v lehote do 30 dní od prijatia poistného plnenia posúdi, že poistné plnenie bude postačovať na uvedenie predmetu záložného práva do stavu pred poistnou udalosťou, Banka vyplatí Poistenému alebo osobe, ktorú Banka z predložených dokladov eviduje ako Poisteného v prípade, že došlo k zmene osoby Poisteného bez vedomia Banky, poistné plnenie vo výške preukázaných a odôvodnených nákladov na uvedenie predmetu záložného práva do stavu pred poistnou udalosťou. Ak však prijaté poistné plnenie nebude postačovať a Dlžník neposkytne Banke iný predmet zabezpečenia, Banka vyhlási mimoriadnu splatnosť úveru a ak Pohľadávka Banky nebude riadne a včas zaplatená, je Banka oprávnená poistné plnenie použiť na uspokojenie Pohľadávky Banky.

Rozdiel medzi prijatým poistným plnením a (i) sumou vyplatenou Poistenému na uvedenie predmetu záložného práva do pôvodného stavu a/alebo (ii) sumou použitou na uspokojenie splatnej Pohľadávky Banky vyplatí Banka Poistenému do 10 dní, (i) od zistenia dosiahnutia pôvodného stavu na základe ohliadky vykonanej pracovníkom Banky, alebo (ii) od zaplatenia splatnej Pohľadávky Banky.

- 4.2. Dlžník môže zabezpečiť Pohľadávku Banky aj ručením alebo inou formou po dohode s Bankou.

5. Predkladanie dokladov a hlásenie zmien

5.1. Banka môže za účelom posúdenia Bonity Klienta požadovať od Dlžníka, prípadne Garanta predloženie najmä nasledovných dokladov:

a. Fyzická osoba s príjmami zo závislej činnosti:

- potvrdenie od zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za obdobie stanovené Bankou, prípadne ďalšie Bankou požadované doklady preukazujúce pravidelný príjem a existenciu pracovného pomeru.

b. Fyzická osoba s príjmami z inej ako závislej činnosti:

- daňové priznanie minimálne za Bankou stanovené zdaňovacie obdobie,
- výkaz o príjmoch a výdavkoch za posledné a bežné zdaňovacie obdobie,
- výkaz o majetku a záväzkoch za posledné a bežné zdaňovacie obdobie,
- iné preukázateľné zdroje príjmov.

5.2. Dlžník je povinný Banke bezodkladne písomne oznámiť zmeny, ktoré môžu ovplyvniť splácanie alebo zabezpečenie pohľadávky Banky a ktoré sa týkajú jeho majetkovej, resp. príjmovej situácie a zmeny adresy a iných osobných údajov Dlžníka a/alebo Garanta. Adresa na doručovanie písomností Dlžníka a/alebo Garanta je zmluvne dohodnutá adresa. Zmenu adresy na doručovanie písomností je Dlžník a/alebo Garant povinný oznámiť písomne, zmena platí od nasledujúceho dňa po oznámení tejto zmeny.

5.3. Dlžník sa zaväzuje na základe písomnej výzvy Banky umožniť Banke a/alebo Bankou určenej osobe vykonať obhliadku Financovanej nehnuteľnosti za účelom kontroly dodržania Účelu použitia Úveru.

5.4. Dlžník je povinný na základe písomnej výzvy Banky predložiť (odovzdať) Banke doklady týkajúce sa schopnosti Dlžníka splácať Úver, týkajúce sa Založenej aj Financovanej nehnuteľnosti, ďalšie doklady, ktoré súvisia s poskytnutím a čerpaním Úveru, ako aj Doklady preukazujúce použitie Úveru v lehote a spôsobom určeným Bankou vo výzve.

5.5. Dlžník sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Banky nedohodne v nájomnej zmluve, na základe ktorej je alebo bude prenajímaná Založená nehnuteľnosť a/alebo jej aká-

koľvek časť a/alebo podiel na nej, dobu trvania nájmu dlhšiu ako jeden rok. Zároveň je Dlžník povinný každú takúto ako aj každú novú nájomnú zmluvu predložiť Banke do 7 dní od jej uzatvorenia.

5.6. Dlžník sa zaväzuje v prípade, že tak nebolo vykonané k čerpaniu úveru, splniť nasledovné:

5.6.1 Pokiaľ je účelom Úveru nadobudnutie nehnuteľnosti:

a. predložiť Banke v lehote do 6 mesiacov od poskytnutia Úveru originál Rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva Dlžníka k Financovanej nehnuteľnosti a výpis z listu vlastníctva Financovanej nehnuteľnosti z katastrálneho portálu, preukazujúci vlastnícke právo Dlžníka k Financovanej nehnuteľnosti,

b. *a ak sa zároveň z kúpnej ceny za Financovanú nehnuteľnosť spláca úver predávajúceho:* predložiť Banke v lehote najneskôr do 2 mesiacov od poskytnutia Úveru výpis z listu vlastníctva z katastrálneho portálu k Financovanej nehnuteľnosti, bez takého zápisu, ktorý by mohol obmedziť realizáciu Záložného práva alebo uspokojenie Pohľadávky Veriteľa alebo originál písomného potvrdenia (kvitancie) o úplnom splatení pohľadávky z úveru vystaveného veriteľom predávajúceho, preukazujúci úplne splatenie pohľadávky veriteľa predávajúceho.

5.6.2 Pokiaľ je účelom Úveru výstavba alebo zmena financovanej nehnuteľnosti:

a. predložiť Banke do troch mesiacov od ukončenia výstavby/zmeny Financovanej nehnuteľnosti prostredníctvom Úveru originál právoplatného kolaudačného rozhodnutia k Financovanej nehnuteľnosti,

b. predložiť Banke po kolaudácii Financovanej nehnuteľnosti, ktorá je zároveň Založená nehnuteľnosť, originál účinnej Poistnej zmluvy so zmeneným predmetom poistenia z rozostavanej stavby na dokončenú stavbu v prípade, že typ poistenia vyžaduje zmenu poistnej zmluvy po kolaudácii nehnuteľnosti,

c. dokončiť výstavbu/zmenu Financovanej nehnuteľnosti do 36 mesiacov od poskytnutia Úveru/prvého čiastočného čerpania Úveru a v prípade, ak je v stavebnom povolení dlhšia lehota, tak v tejto lehote.

5.6.3 Pokiaľ je účelom Úveru údržba financovanej nehnuteľnosti:

a. predložiť Banke do troch mesiacov od ukončenia údržby Financovanej nehnuteľnosti prostredníctvom Úveru originál právoplatného kolaudačného rozhodnutia príslušného stavebného úradu, ak ta

kéto rozhodnutie sa vyžaduje podľa príslušných právnych predpisov alebo podľa rozhodnutia príslušného stavebného úradu,

b. predložiť Banke do 6 mesiacov od poskytnutia Úveru Súpis použitia prostriedkov z Úveru, pričom Dlžník je povinný predložiť takýto súpis výhradne vo forme určenej Bankou; týmto nie je dotknuté právo Banky písomne požiadať Dlžníka o predloženie Dokladov preukazujúcich použitie Úveru ako aj právo Banky vykonať fyzickú kontrolu dodržania Účelu použitia Úveru.

c. dokončiť údržbu Financovanej nehnuteľnosti najneskôr do 1 kalendárneho roka odo dňa uzatvorenia Zmluvy.

5.6.4 Pokiaľ je účelom Úveru splatenie úveru:

- predložiť Banke v lehote najneskôr do 2 mesiacov od poskytnutia Úveru výpis z listu vlastníctva z katastrálneho portálu k nehnuteľnosti zabezpečujúcej úver Dlžníka, na splatenie ktorého Veriteľ poskytol Dlžníkovi Úver, bez takého zápisu, ktorý by mohol obmedziť realizáciu Záložného práva alebo uspokojenie Pohľadávky Veriteľa alebo originál písomného potvrdenia (kvitancie) o úplnom splatení pohľadávky z úveru vystaveného veriteľom Dlžníka, na splatenie ktorého Veriteľ poskytol Dlžníkovi Úver, preukazujúci úplne splatenie pohľadávky tohto veriteľa z daného úveru.

5.7. Dlžník je oprávnený požiadať o zmenu na Úvere alebo informáciu o Úvere podaním žiadosti v pobočke Banky.

6. Postup Banky pri omeškani Dlžníka so splácaním Úveru alebo úrokov

6.1. V prípade, ak sa Dlžník dostane do omeškania so splácaním pohľadávky Banky, Banka postupuje nasledovne:

a. úročí omeškanú Splátku alebo iný peňažný záväzok Dlžníka úrokom z omeškania od prvého dňa omeškania,

b. nie je povinná poskytnúť Dlžníkovi ďalšie čerpanie Úveru,

c. zašle Dlžníkovi upomienku, v ktorej stanoví lehotu na vyrovnanie omeškaných peňažných záväzkov Dlžníka, pričom:

- ak Dlžník nemôže zaplatiť v stanovenej lehote a zároveň písomne, prípadne osobne oznámi Banke dôvody dočasného nesplácania, a následne dôjde k dohode medzi Bankou a Dlžníkom, povinnosti Dlžníka v úverovom vzťahu budú prispôbované novým pomerom formou dodatku k Zmluve,

- ak nedôjde k dohode medzi Bankou a Dlžníkom alebo v stanovenej lehote všetky omeškané peňažné záväzky neuhradí, má Banka právo v súlade s VPHÚ vyhlásiť mimoriadnu splatnosť Úveru. Na možnosť uplatnenia tohto práva upozorní Banka Dlžníka v písomnom oznámení najneskôr 15 dní vopred.

6.2. V prípade omeškania Splátky má Banka právo uplatniť si a zúčtovať skutočné náklady na vymáhanie pohľadávky.

7. Mimoriadna splatnosť

7.1. Banka má právo vyhlásiť mimoriadnu splatnosť Úveru, t. j. má právo požadovať splatenie Pohľadávky Banky a Dlžník je povinný Pohľadávku Banky zaplatiť aj pred dňom konečnej splatnosti Úveru, ak:

- a. je Dlžník v omeškaní so splatením Splátky Úrokov alebo Splátky alebo Súčastí Pohľadávky Banky po dobu dlhšiu ako 3 mesiace, alebo
- b. Dlžník úmyselne bez súhlasu Banky použil Úver na iný ako dohodnutý účel a tým ohrozil splácanie alebo zabezpečenie Pohľadávky Banky, alebo
- c. Garant nespĺnil alebo porušil povinnosti vyplývajúce zo Zabezpečovacej zmluvy a toto porušenie môže ohroziť splácanie alebo zabezpečenie Pohľadávky Banky, alebo
- d. dôjde k takému zníženiu hodnoty Založenej nehnuteľnosti, ktoré môže ohroziť uspokojenie Pohľadávky Banky a Dlžník alebo Garant v primeranej lehote zabezpečenie Pohľadávky Banky nedoplnil, okrem situácie, ak sa Banka a Dlžník nedohodnú inak, alebo
- e. Dlžník alebo Garant neuzatvoril s Bankou v určenom čase a rozsahu zmluvu, na ktorej uzatvorenie sa zaviazal zmluvou o budúcej zmluve o záložnom práve a tým ohrozil uspokojenie Pohľadávky Banky, alebo
- f. nastala poisťná udalosť týkajúca sa Založenej nehnuteľnosti, ktorá ohrozila plnenie povinností Dlžníka podľa Zmluvy, alebo Garanta podľa Zabezpečovacej zmluvy, alebo
- g. bol vyhlásený konkurz na majetok Dlžníka alebo Garanta, alebo
- h. bol začatý výkon záložného práva alebo vyvlastňovacie konanie na Založenú nehnuteľnosť, alebo
- i. bol začatý výkon exekúcie predajom nehnuteľnosti na Založenú nehnuteľnosť, alebo
- j. vkladové konanie o vzniku záložného práva k zakladanej nehnuteľnosti bolo právoplatne zastavené alebo prerušené, pričom Dlžník a/alebo Garant neposkytol súčinnosť potrebnú pre vznik záložného práva, prípadne neposkytol Banke inú nehnuteľnosť na zriadenie záložného práva, alebo
- k. z dôvodu ochrany pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu.

7.2. Pohľadávka Banky alebo jej Bankou určená časť sa stane splatnou dňom doručenia Oznámenia Dlžníkovi. Dlžník bude povinný zaplatiť Pohľadávku Banky, resp. jej Bankou určenú časť v lehote určenej Bankou v Oznámení.

7.3. Dlžník má právo kedykoľvek požiadať Banku o predčasné splatenie celej nesplatennej časti Úveru alebo o Mimoriadnu splátku, teda predčasné splatenie časti nesplatennej časti Úveru, v takom prípade Banka oznámi Dlžníkovi deň a spôsob predčasného splatenia, v prípade predčasného splatenia celej nesplatennej časti Úveru aj výšku Pohľadávky Banky. Dlžník môže v žiadosti o Mimoriadnu splátku požiadať Banku aj o skrátenie lehoty konečnej splatnosti Úveru v závislosti od výšky Mimoriadnej splátky, v tom prípade sa zmení dátum konečnej splatnosti, avšak nezmení sa výška Splátky Úrokov alebo Splátky. Dlžník je povinný uhradiť skutočné náklady priamo súvisiace so žiadosťou o predčasné splatenie a náklady, ktoré vznikli Banke v súvislosti s predčasným splatením. Skutočné náklady priamo súvisiace so žiadosťou o predčasné splatenie sú určené ako náklady Banky na vybavenie žiadosti, pričom pozostávajú z materiálnych a personálnych nákladov a nákladov Banky na spracovanie žiadosti v informačnom systéme Banky. Náklady, ktoré vznikli Banke v súvislosti s predčasným splatením, sú určené ako rozdiel refinančných nákladov Banky platných v období uzatvorenia zmluvy o úvere, resp. uplynutia poslednej doby fixácie úrokovej sadzby úveru a ceny refinancovania v čase podania žiadosti o predčasné splatenie. Povinnosť uhradiť vyššie uvedené náklady nevzniká, ak predčasné splatenie úveru v jednej alebo viacerých mesačných splátkach, realizovaných jedenkrát za kalendárny mesiac súhrnne za kalendárny rok nepresiahne 30 % istiny Úveru. Povinnosť uhradiť vyššie uvedené náklady tiež nevzniká v prípade prvej Mimoriadnej splátky pre Mladého poberateľa Úveru.

8. Realizácia záložného práva

8.1. Ak Dlžník nebude riadne a včas splácať Pohľadávku Banky, uspokojí Banka Pohľadávku Banky vyťažkom z predaja Založenej nehnuteľnosti, a to nasledovnými spôsobmi:

- a. predajom Založenej nehnuteľnosti na dražbe podľa zákona o dobrovoľných dražbách,
- b. predajom Založenej nehnuteľnosti na dražbe podľa Exekučného poriadku.

8.2. Náklady spojené s realizáciou záložného práva a vynaložené Bankou (náklady dobrovoľnej verejnej dražby, exekučného konania, notárske poplatky, správne poplatky, poštovné náklady a iné) sú Súčasťou Pohľadávky Banky a Dlžník a/alebo Garant sa ich zaväzuje zaplatiť Banke, pričom ich zaplatenie je zabezpečené záložným právom.

8.3. Výber vhodného spôsobu realizácie záložného práva podľa tohto článku je oprávnená uskutočniť Banka.

8.4. V prípade predaja Založenej nehnuteľnosti na dražbe podľa zákona o dobrovoľných dražbách môže Banka v zmluve o vykonaní dražby uzavretej s dražobníkom oprávniť licitátora znížiť výšku najnižšieho podania.

9. Prehlásenia Dlžníka

Dlžník prehlasuje, že ku dňu podpisu Zmluvy:

- tretia osoba nevedie súdne konanie alebo nevyvíja voči nemu pohľadávku, v dôsledku čoho by mohlo byť ohrozené splatenie alebo zabezpečenie Pohľadávky Banky
- nie je v takom neplnení alebo porušení zmluvných alebo zákonných povinností, aby takéto neplnenie alebo porušenie mohlo ohroziť splatenie alebo zabezpečenie Pohľadávky Banky.

Dlžník berie na vedomie a súhlasí, aby:

- Banka v prípade, ak Dlžník má nesplatený záväzok v zmysle Zmluvy, bez predchádzajúceho písomného súhlasu osoby, od ktorej Dlžník nadobudol alebo nadobúda Financovanú nehnuteľnosť, alebo tretej osoby, ktorej pohľadávka je zabezpečená záložným právom k Založenej nehnuteľnosti, opatreného osvedčením podpisu tejto osoby, neakceptovala žiadosť Dlžníka o zníženie výšky Úveru, v takom rozsahu, aby nová výška Úveru bola nižšia ako výška nesplateného záväzku v zmysle Zmluvy.
- Banka na základe písomnej žiadosti: (i) poskytovala bankové informácie a doklady v zmysle Zákona o bankách a (ii) poskytla kópiu Zmluvy a (iii) poskytovala informácie o všetkých zmenách Zmluvy, a to až do prevodu nesplateného záväzku podľa Zmluvy všetkým osobám, uvedeným vyššie.

10. Náklady

Okrem nákladov požadovaných Bankou uvedených v Zmluve alebo v Zabezpečovacej zmluve môžu Klientovi, Dlžníkovi a/alebo Garantovi v súvislosti s Úverom, uzavretím Zmluvy a zabezpečením pohľadávky Banky vzniknúť spravidla nasledovné náklady: odmena znalca za vypracovanie znaleckého posudku, poplatky za úkony a konania správnych orgánov na úseku katastra nehnuteľností, odmena notára za notársku činnosť (spisanie notárskej zápisnice a osvedčovanie podpisov), náklady súvisiace s poistením Založenej nehnuteľnosti, odmena za vyhotovenie geometrického plánu.

11. Zmeny VPHÚ

11.1. Banka si vyhradzuje právo z vážneho objektívneho dôvodu zmeniť výšku poplatkov, ktoré má platiť Banka alebo Dlžník na základe Zmluvy. Banka sa zaväzuje Dlžníka písomne informovať najmenej 2 mesiace pred účinnosťou zmeny o zmene zmluvných podmienok, o dôvodoch zmeny a o možnosti Dlžníka vypovedať Zmluvu. Dlžník je oprávne-

ný po oznámení o zmene zmluvných podmienok bezplatne a s okamžitou účinnosťou vypovedať Zmluvu. Ak Dlžník pred navrhovaným dňom nadobudnutia účinnosti zmien nevyovie Zmluvu, platí, že tieto zmeny prijal.

Na zmeny v prospech Dlžníka sa nevyžaduje žiadny dôvod na zmenu a Banka Dlžníka informuje o zmene najneskôr bez zbytočného odkladu po uskutočnení zmeny, pričom takéto zmena Dlžníkovi nezakladá právo na ukončenie zmluvného vzťahu.

11.2. Ostatné zmluvné podmienky Zmluvy vrátane VPHÚ je Banka oprávnená meniť z nasledujúcich dôvodov:

- legislatívne zmeny vyvolávajúce potrebu zmeny dotknutých zmluvných podmienok
- zmeny technických alebo procesných pravidiel uplatňovaných pri poskytovaní finančných služieb vyvolané objektívnymi okolnosťami
- zabezpečenie vyššej bezpečnosti a ochrany klienta pri poskytovaní finančných služieb, vo vzťahu k dotknutým zmluvným podmienkam
- ochrana pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrana pred financovaním terorizmu.

Banka sa zaväzuje Dlžníka písomne informovať najmenej 2 mesiace pred účinnosťou zmeny o zmene zmluvných podmienok.

Ak Dlžník neoznámí Banke pred navrhovaným dňom nadobudnutia účinnosti zmien, že zmeny neprijíma, platí, že tieto zmeny prijal.

Na zmeny v prospech Dlžníka sa nevyžaduje žiadny dôvod na zmenu a Banka Dlžníka informuje o zmene najneskôr bez zbytočného odkladu po uskutočnení zmeny, pričom takéto zmena Dlžníkovi nezakladá právo na ukončenie zmluvného vzťahu.

12. Záverečné ustanovenia

VPHÚ vo vyššie uvedenom znení nadobúdajú platnosť dňom ich zverejnenia v obchodných priestoroch Banky a účinnosť dňom 02.09.2023.

Banka týmto informuje Dlžníka, že je tu možnosť alternatívneho riešenia sporov súvisiacich s bankovými obchodmi, vrátane sporov z platobných služieb a sporov súvisiacich s presunom platobného účtu a sporov súvisiacich so zmluvami o úveroch na bývanie, prostredníctvom subjektov alternatívneho riešenia sporov, ktoré sú oprávnené riešiť spory súvisiace s takýmito obchodmi a to podľa voľby spotrebiteľa, vrátane výberu príslušného subjektu alternatívneho riešenia sporov podľa voľby spotrebiteľa. Zoznam subjektov alternatívneho riešenia sporov vedie Ministerstvo hospodárstva na internetovej stránke: www.mhsr.sk.

Osobitne dávame do pozornosti Dlžníkovi, že poskytovatelia platobných služieb prostredníctvom svojho záujmového združenia Slovenskej bankovej asociácie zriadili subjekt alternatívneho riešenia sporov s názvom Inštitút alternatívneho riešenia sporov Slovenskej bankovej asociácie so sídlom v Bratislave, prostredníctvom ktorého môžu klienti – spotrebiteľia riešiť spory z bankových obchodov, ktoré súvisia so spotrebiteľskými zmluvami. Viac informácií o riešení sporov týmto subjektom nájdete na stránke: <http://institutars.sk/>.

Zároveň si Vás dovoľujeme informovať, že rozhodcovské zmluvy (vrátane spotrebiteľských rozhodcovských zmlúv), ktoré boli uzatvorené na riešenie sporov pred Stálym rozhodcovským súdom Slovenskej bankovej asociácie a na základe ktorých sa nezačalo rozhodcovské konanie na Stálom rozhodcovskom súde Slovenskej bankovej asociácie strácajú platnosť dňom zverejnenia rozhodnutia o zrušení tohto stáleho rozhodcovského súdu v Obchodnom vestníku.