

Predzmluvné informácie o poskytovaní úverov na bývanie



Hypotéka od Tatra banky pre každého

Každý z nás má vlastnú predstavu o bývaní. S hypotékami od Tatra banky si môžete svoje sny o bývaní zmeniť na realitu. Kupujete byt, dom či pozemok, plánujete jeho modernizáciu alebo výstavbu domu či bytu v novostavbe? Máte nevýhodnú hypotéku v inej banke alebo k tomu i viacero nevýhodných pôžičiek a chcete ich spojiť do jedného? Alebo jednoducho potrebujete peniaze, nech je to už na čokoľvek?

S hypotékami od Tatra banky máme riešenie pre každého.

Stačí si vybrať jeden z našich produktov, ktorý skúsení špecialisti na bývanie prispôbia vašim požiadavkám.

• Hypotéka^{TB}

- je úver na bývanie zabezpečený nehnuteľnosťou
- je vhodná pre tých, ktorí chcú využiť hypotéku na kúpu, výstavbu, modernizáciu alebo rekonštrukciu nehnuteľnosti, zároveň ju možno využiť na splatenie iných úverov určených na uvedený účel a zabezpečených nehnuteľnosťou a získať k tomu peniaze navyše
- výška úveru je limitovaná hodnotou založenej nehnuteľnosti určenej bankou podľa zákona a preukázaním schopnosti úver splácať, ako aj pomerom výšky celkovej zadlženosti k príjmu
- dĺžka splácania je od 4 do 30 rokov

Pri **Hypotéke^{TB}** uzatvorenej od 1. 1. 2018 môžete získať daňový bonus až do výšky 400 EUR.

Aké sú podmienky nároku na daňový bonus?

- daňový bonus sa vzťahuje na 1/2 zaplatených úrokov z jedného úveru ročne, najviac zo sumy 50 000 EUR na jednu tuzemskú nehnuteľnosť, maximálne do sumy 400 EUR
- nárokovať si ho môžete počas 5 rokov

Čo musíte spĺňať, aby ste získali nárok na daňový bonus?


- **vekový limit** – vek do 35 rokov (platí i pre manžela/manželku)
- **výška príjmu** – váš priemerný hrubý mesačný príjem za predchádzajúci kalendárny rok nesmie presiahnuť zákonom stanovenú výšku
 - daňový bonus si môžete nárokovať pri kúpe bytu, domu alebo ich časti, pri výstavbe či dostavbe nehnuteľnosti, ako aj pri zmene či údržbe nehnuteľnosti alebo pri kombinácii týchto účelov
 - dĺžka splácania úveru je od 5 do 30 rokov



Tip: Nárok na daňový bonus si uplatňujete na príslušnom daňovom úrade v rámci daňového priznania, prvýkrát v roku 2019. Potvrdenie pre daňový úrad si môžete osobne vyzdvihnúť v ktorejkoľvek pobočke Tatra banky.

• Hypotéka^{TB} so štátnym príspevkom pre mladých


- je úver na bývanie zabezpečený nehnuteľnosťou a určený klientom, ktorí majú nárok na štátny príspevok pre mladých

-
-  **Tip: S Hypotékou^{TB} so štátnym príspevkom pre mladých máte:**
- prvú mimoriadnu splátku alebo predčasné splatenie úveru bez povinnosti uhradiť náklady počas prvých 5 rokov od poskytnutia úveru.

Upozornenie: S účinnosťou od 1. 1. 2018 nie je možné zo zákonných dôvodov ďalej poskytovať nové **Hypotéky^{TB}** so štátnym príspevkom pre mladých. Existujúce **Hypotéky^{TB}** so štátnym príspevkom pre mladých zostávajú bez zmeny.

• Americká hypotéka^{TB}

- je vhodná, ak máte nehnuteľnosť a potrebujete peniaze na čokoľvek. Záleží len na vás, na čo peniaze využijete, napríklad na rekonštrukciu kuchyne či kúpeľne, kúpu auta, dovolenku, ale aj na čokoľvek iné.
- s **Americkou hypotékou^{TB}** jednoducho účel nedokladujete

-
-  **Tip: Americkú hypotéku^{TB} môžete použiť i na splatenie akéhokoľvek úveru či úverov, ktoré máte a nevyhovujú vám ich súčasné podmienky, prípadne ak si chcete spojiť viaceré úvery do jedného a splácať menej.**

-
- výška úveru je limitovaná hodnotou založenej nehnuteľnosti určenej bankou a preukázaním schopnosti úver splácať, ako aj pomerom výšky celkovej zadlženosti k príjmu
 - dĺžka splácania je od 1 do 20 rokov

Ako si vybrať tú správnu hypotéku?

S výberom najvhodnejšej hypotéky pre vás vám radi pomôžu naši hypotekárni špecialisti v pobočkách či telefonicky cez službu **DIALOG Live *1100**. Vysvetlia vám výhody jednotlivých produktov, podmienky, za akých ich možno získať, a oboznámi vás s poplatkami, ktoré sú spojené s ich vybavením. Rovnako vás prevedú procesom vybavenia hypotéky a vysvetlia vám všetko, čo treba urobiť či doložiť pre schválenie, podpis zmlúv i samotné čerpanie úveru.

Základné informácie o hypotéke

Stanovenie úrokovej sadzby

Pri výbere hypotéky si môžete zvoliť jednu z možností fixácie úrokovej sadzby na 1, 2, 3, 5 či 7 rokov, prípadne i celú lehotu splatnosti úveru. Počas tohto obdobia máte garantované, že dohodnutá úroková sadzba sa nezmení. Záleží len na vás, aby ste si vybrali, čo je pre vás najvýhodnejšie. Môžete sa rozhodnúť pre kratšiu fixáciu, pri ktorej vám nová sadzba bude platiť na kratšie obdobie, alebo si zvolíte dlhšie obdobie fixácie s istotou nemennosti úrokovej sadzby.

Po ukončení fixácie vám banka určí nové podmienky úročenia pre zvolenú lehotu fixácie a môže vám ponúknuť na výber i nové obdobia fixácie a ich úročenie pre prípad, že by ste mali záujem si ju skrátiť či predĺžiť. V prípade, že vám vyhovuje pôvodná lehota fixácie, nemusíte nič urobiť. Ale ak sa rozhodnete lehotu fixácie zmeniť, stačí o ňu požiadať v pobočke banky.

Založenie nehnuteľnosti

Založiť si môžete akúkoľvek bankou akceptovateľnú tuzemskú nehnuteľnosť. Aj tú, ktorú práve kupujete či rekonštruujete. Ako zábezpeku môžete použiť i stavebný pozemok a počas výstavby môžete ručiť i stavbou vo výstavbe. Nie je podmienkou, aby založená nehnuteľnosť bola vo vašom vlastníctve. Hodnotu nehnuteľnosti určuje banka a je pritom viazaná vlastným ohodnotením, ktoré vykoná znalec.

Poistenie nehnuteľnosti

Nehuteľnosť, ktorú použijete ako zabezpečenie úveru, si treba poistiť. Poisťovni je potrebné oznámiť, že poistená nehnuteľnosť je založená v prospech banky a v prípade poistnej udalosti počas celej lehoty splatnosti úveru poisťovňa vyplatí poistné plnenie banke, pričom ďalší postup s hradením škody je dohodnutý v úverových podmienkach. Konkrétnu poisťovňu si vyberáte podľa svojho uváženia.

Výhody poistenia:

- **ochrana pred škodami** spôsobenými nielen prírodnými živlami a katastrofickými škodami
- **finančná pomoc** pri odstraňovaní následkov poistnej udalosti
- **náhrada škody** v reálnej výške
- **automaticky** poistená aj zodpovednosť za budovu a pozemok

Okrem potrebného poistenia nehnuteľnosti vám ponúkame aj možnosť dohodnúť si komplexné poistenie, ktoré vám zabezpečí rozšírenie poistného krytia aj na zariadenie domácnosti.

Výhody pripoistenia zariadenia domácnosti:

- ochrana pred škodami spôsobenými nielen prírodnými živlami a katastrofickými škodami, ale aj pri krádeži a lúpeži vrátane vnútorného vandalizmu a úniku vody z vodovodných zariadení
- finančná pomoc pri odstraňovaní následkov poistnej udalosti
- automaticky poistená aj zodpovednosť príslušníkov domácnosti

 **Tip: Poistenie nehnuteľnosti od poisťovne UNIQA vám vybavíme priamo s hypotékou v pobočke banky.**

Overenie schopnosti splácať úver

Schopnosť klienta splácať úver posudzuje banka v zmysle zákonom stanovených pravidiel a zároveň v zmysle interných pravidiel pred poskytnutím úveru. Overujú sa pritom predovšetkým výška, pravidelnosť a stabilita príjmov všetkých subjektov vstupujúcich do úveru, ich záväzky i životné náklady. Tiež musí byť dodržaný limit na podiel výšky vašej celkovej zadlženosti k príjmu.

Na posúdenie schopnosti klienta splácať úver využíva banka informácie zo zákonných registrov a z dostupných databáz, a to na základe zákona, ako aj tých, na ktorých využitie dáva klient banke súhlas v žiadosti pri rokovaní o uzatvorení obchodu. Na základe výsledkov overenia je rozhodnuté o poskytnutí úveru, jeho výške a podmienkach poskytnutia.

Počas existencie úveru je monitorované splácanie záväzkov z úveru vždy ku dňu splátky a tieto informácie sú zasielané do zákonných registrov, ako aj registrov dohodnutých v žiadosti pri rokovaní o uzatvorení obchodu.

Ak je požadované vypustenie jedného z dlžníkov, je posudzovaná schopnosť splácať úver nanovo u ostávajúcich dlžníkov v úvere. Ukazovateľ schopnosti splácať úver je pravidelne prehodnocovaný na základe zistení z už poskytnutých úverov, aby bola zabezpečená primeraná rizikovosť daného produktu.

Čerpanie úveru

Banka poskytne úver po splnení schválených podmienok dohodnutých v zmluve s klientom. Najčastejšou formou čerpania je okamžité čerpanie na základe predloženia návrhu na vklad záložného práva podaného do katastra nehnuteľností. Výhodou je rýchlosť, keďže nemusíte čakať na zápis záložného práva.

Hypotéku môžete čerpať jednorazovo alebo postupne. Postupné čerpanie využijete, ak staviate alebo ešte len plánujete stavať a nemáte k dispozícii inú nehnuteľnosť. Každá 2. a ďalšia tranža je splatnená poplatkom dohodnutým v úverovej zmluve vo výške podľa aktuálne platného cenníka služieb. Úver môžete zabezpečiť i financovanou nehnuteľnosťou, pričom ho čerpáte v jednotlivých častiach tak, ako sa zhodnocuje vaša stavba. Výhodou pre vás je i to, že úver môžete čerpať postupne v dohodnutej lehote bez toho, aby vám banka stanovila presnú výšku jednotlivých čerpaní. Sami si určujete, kedy a v akej výške budete prostriedky čerpať – presne podľa svojich potrieb a zhodnotenia stavby.



Tip: Pri výstavbe peniaze využijete už od začiatku. Prvú časť úveru vám poskytneme už oproti hodnote stavebného pozemku, ktorý bude založený v prospech úveru.

Poistenie úveru

Chcete mať istotu, že svoj úver dokážete splácať, aj keď sa niečo prihodí? Poistenie úveru vám pomôže so splácaním v neočakávaných životných situáciách (smrť, úplná invalidita, strata zamestnania). Dĺžka trvania poistenia je vždy zhodná s lehotou splatnosti úveru za podmienok dohodnutých v zmluve. Dohodnutím tohto poistenia získate istotu, že svoj úver budete vedieť splácať bez problémov počas celého obdobia jeho splatnosti. Vďaka poisteniu úveru tak ochránite nielen seba, ale i svoju rodinu.

Ako presne funguje poistenie úveru?

- **pri úmrtí poisteného** – poisťovňa uhradí banke celú nesplatenú výšku úveru za vás
- **počas invalidity** – poisťovňa bude na vašom účte uhrádzať mesačné splátky úveru a vy budete mať zabezpečené finančné prostriedky na svoju splátku
- **pri strate zamestnania** – poisťovňa bude na váš účet uhrádzať mesačne splátky úveru a vy budete mať zabezpečené finančné prostriedky na svoju splátku



Tip: Poistenie úveru od UNIQA poisťovne si môžete dohodnúť priamo pri vybavovaní hypotéky.

Ako získať hypotéku?

1. Úvodné stretnutie – konzultácia

Dohodnite si termín vášho stretnutia cez službu **DIALOG Live *1100** alebo navštívte ktorúkoľvek pobočku Tatra banky podľa zoznamu, ktorý nájdete na našej stránke www.tatrabanka.sk.

Stačí mať základnú predstavu o tom, čo chcete financovať, čím chcete úver zabezpečiť, aké sú vaše príjmy a pravidelné výdavky.

Počas konzultácie vám náš hypotekárny špecialista:

- poskytne základné informácie o podmienkach poskytnutia úverov v Tatra banke
- podľa vašich požiadaviek prepočíta ponuku úveru s maximálnou výškou úveru i výškou splátky
- na základe vášho súhlasu overí schopnosť úver v požadovanej výške splácať (overenie údajov v Sociálnej poisťovni) i vaše predchádzajúce skúsenosti so splácaním úverov (overovanie údajov v externých registroch)
- vysvetlí, aké dokumenty sú potrebné na podanie žiadosti o úver
- poradí pri výbere znalca, ktorý vám vypracuje znalecký posudok, alebo odporučí interné ohodnotenie bytu prostredníctvom Tatra banky

Ponuka úveru je zo strany banky záväzná a platí 30 kalendárnych dní – v prípade, že sa potvrdia všetky vami uvedené údaje.



Tip: Na výpočet orientačnej výšky splátky môžete využiť i našu hypotekárnu kalkulačku na stránke www.tatrabanka.sk.

2. Žiadosť o hypotéku

Po predložení všetkých potrebných dokladov vám hypotekárny špecialista vypracuje žiadosť o úver. Údaje v nej uvedené považuje banka za záväzné. Nepravdivo uvedené údaje v žiadosti o úver alebo nedoložené doklady môžu byť dôvodom, pre ktorý môže banka vašu žiadosť zamietnuť.

K žiadosti predložíte:

- doklad totožnosti žiadateľa/žiadateľov a doklad preukazujúci súčasnú adresu
- doklady o príjme žiadateľa/žiadateľov (len v prípade príjmu z podnikania, príjmu zo zahraničia)
- doklady k účelu úveru (v prípade účelových úverov – napríklad kúpna zmluva, stavebné povolenie alebo podlahový rozpočet)
- doklady k zakladanej nehnuteľnosti (najmä znalecký posudok)



Tip: Využite ohodnotenie bytu prostredníctvom Tatra banky za zvýhodnenú cenu a ušetríte svoj čas.

3. Schválenie a podpis zmlúv

Na základe predložených dokladov, overenia vašej schopnosti úver splácať a dodržania limitu na podiel výšky vašej celkovej zadlženosti k príjmu, ako aj potvrdenia ceny nehnuteľnosti interným znalcom banka rozhodne o schválení vášho úveru. O výsledku schvaľovania vás bude informovať náš hypotekárny špecialista.

Po schválení úveru vám pripravíme zmluvy (zmluva o úvere, záložné zmluvy, tlačivá na poistenie nehnuteľnosti). Podmienky uvedené v zmluve o úvere vám banka garantuje 30 dní, pričom v tejto lehote je zahrnutá aj zákonná lehota 14 dní, počas ktorej máte právo si uzatvorenie úverovej zmluvy opätovne premyslieť. V prípade, že do tejto lehoty zmluvu nepodpíšete, stráca ponuka platnosť. Predĺženie lehoty je možné len na základe vzájomnej dohody s bankou.

Zmluvy môžete podpísať:

- **v pobočke** – bez poplatku,
- **pred notárom** – s poplatkom,
- **na matrike** – s poplatkom.

Pri podpisovaní zmlúv vám hypotekárny špecialista vysvetlí, aké dokumenty a aké kroky musíte urobiť, aby ste mohli načerpať úver.

4. Čerpanie

Na to, aby ste mohli úver načerpať, treba urobiť 4 posledné kroky:

1. navštíviť kataster


Záložné zmluvy spolu s návrhom na vklad odnesiete na katastrálny úrad, ktorý vám potvrdí ich prijatie. Za návrh na vklad do katastra zaplatíte správny poplatok. Presnú výšku poplatku vám uvedie hypotekárny špecialista alebo ho zistíte priamo na katastrálnom úrade.

V prípade, že vám bolo bankou schválené zrýchlené čerpanie, postačí si od katastra vyžiadať:

- návrh na vklad s vyznačením podania na katastri.

Ak vám bude schválené štandardné čerpanie na základe povoleného vkladu, bude potrebné počkať na ukončenie katastrálneho konania. V tom prípade banke doložíte:

- rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva.

 **Tip: Ak pri štandardnom čerpaní nechcete čakať na povolenie vkladu 30 dní, máte možnosť katastrálny úrad požiadať o zrýchlené konanie (za vyšší správny poplatok) a rozhodnutie môžete mať už do 15 dní.**

2. zabezpečiť poistenie nehnuteľnosti

Navštívite poisťovňu, v ktorej si chcete poistenie dohodnúť, alebo poisťovňu, v ktorej už máte poistenú nehnuteľnosť, ktorú zakladáte. Odovzdáte im na potvrdenie tlačivá na poistenie.

 **Tip: V prípade, že si zvolíte poistenie nehnuteľnosti v UNIQA poisťovni, všetky náležitosti týkajúce sa poistenia zabezpečí hypotekárny špecialista.**

3. splniť podmienky čerpania uvedené v zmluve o úvere

4. podať žiadosť o čerpanie u hypotekárneho špecialistu

Po doložení všetkých dokladov a splnení podmienok uvedených v zmluve o úvere vám pripíšeme prostriedky z úveru na vami stanovený účet. Ak čerpáte úver postupne, pripíšeme vám požadovanú časť úveru, ktorá musí zodpovedať preukázanému zhodnoteniu nehnuteľnosti.

5. doloženie dokladov po čerpaní

V prípade **Hypotéky^{TB}** a **Hypotéky^{TB}** so štátnym príspevkom pre mladých je potrebné po vyčerpaní úveru a zrealizovaní vášho zámeru predložiť banke doklady, ktorými preukázate ich použitie. Zoznam dokladov a presné lehoty na ich predloženie nájdete priamo v zmluve o úvere.

Splácanie úveru

Po načerpaní úveru alebo jeho časti sa začína fáza splácania. V prípade jednorazového čerpania začnete v dohodnutom dátume uvedenom v zmluve o úvere splácať anuitné splátky, ktoré pozostávajú zo splátky úrokov a splátky istiny. Ak čerpáte úver postupne, splácate len úroky zo skutočne vyčerpanej sumy úveru. Až po úplnom dočerpaní úveru začnete splácať anuitné splátky. Ich výšku vám v závislosti od skutočne vyčerpanej sumy úveru a lehoty postupného čerpania oznámime písomne.

Presné uvedenie splátok istiny a splátok úrokov, ktoré ste zaplatili a ktoré sa majú zaplatiť, ako aj podmienky splácania obsahuje amortizačná tabuľka, ktorú si od banky môžete vyžiadať bezplatne kedykoľvek počas trvania zmluvy.

 **Tip: Na jednoduché sledovanie splácania svojho úveru využite internetbanking alebo aplikáciu Tatra banka, vďaka ktorým viete mať svoj úver pod kontrolou.**

Ako si správne nastaviť splátku?

Pri výbere úveru je dôležité nastaviť nielen výšku úveru, ale i jeho splatnosť tak, aby výsledná splátka, ktorú budete mesačne platiť, zodpovedala vašim finančným možnostiam. Krátka splatnosť úveru znamená vyššiu splátku, vďaka čomu splatíte úver sice skôr a bude pre vás o niečo lacnejší, no nemalo by to byť za cenu prílišného zaťaženia vášho rodinného rozpočtu. Naopak, ak si rozložíte splácanie na dlhšie obdobie, budete mesačne platiť nižšie splátky, no v konečnom dôsledku zaplatíte viac. Preto je vhodné zvážiť pre a proti a vybrať si optimálne riešenie, ktoré je prispôsobené vášmu rodinnému rozpočtu i finančným možnostiam.

Pri nastavení správnej výšky splátky je vhodné dodržať pravidlo, aby jej výška neprekročila viac ako 40 % čistého príjmu domácnosti. Predovšetkým pri hypotékach treba myslieť na to, že túto sumu budete platiť dlhodobo. Myslite preto aj na nepredvídateľné udalosti, ktoré v budúcnosti môžu nastať. Či už pôjde o dočasnú práceneschopnosť, stratu zamestnania, či inú životnú situáciu. Je potrebné mať finančnú rezervu minimálne vo výške 3 až 4 mesačných splátok úveru alebo 1 mesačného príjmu, ktorá vám pomôže aspoň dočasne preklenúť výpadok príjmov či nečakane výdavky.

Ako najpohodľnejšie splácať?

Pri splácaní úveru si môžete zvoliť splácanie z bežného účtu v Tatra banke alebo inej banke. Ak si zvolíte splácanie z bežného účtu v Tatra banke, vašu splátku vám banka zúčtuje každý mesiac vo zvolený deň. Deň splátky si pri **Hypotéke^{TB}** alebo **Americkej hypotéke^{TB}** vyberte podľa potreby, ideálne hneď po termíne výplaty.

Výhodou splácania z bežného účtu v Tatra banke je, že zúčtovanie splátky sleduje a zabezpečí banka, ktorá sa bude pokúšať o jej zúčtovanie aj opätovne. Na zúčtovanie splátky je potrebné z vašej strany zabezpečiť dostatok finančných prostriedkov na účte. V opačnom prípade nebude splátka zúčtovaná v termíne. V prípade splácania z bežného účtu v inej banke je vhodné nastaviť si pravidelný trvalý príkaz. Ten vám zabezpečí, že splátku pošlete v dostatočnej výške a načas. Odporúčame nastaviť si trvalý príkaz minimálne 2 pracovné dni pred termínom splátky, ktorý ste si zvolili.

Správne číslo bežného účtu v Tatra banke, na ktorý sa má úver splácať, vrátane zvoleného termínu splátky je vždy uvedené v zmluve o úvere. Ak si potrebujete overiť čokoľvek o splácaní úveru, či už presnú výšku splátky, alebo jej správny termín, obráťte sa na **DIALOG Live *1100** alebo kontaktujte najbližšiu pobočku Tatra banky.

Popri štandardnom splácaní úveru v zmysle podmienok dohodnutých v zmluve máte možnosť využiť i predčasné splatenie úveru alebo jeho časti. Pri takomto predčasnom splatení musíte v zmysle zákona uhradiť skutočné náklady priamo súvisiace so žiadosťou o predčasné splatenie a náklady, ktoré vznikli banke v súvislosti s predčasným splatením.

Výnimkou sú prípady predčasného splatenia úveru alebo jeho časti v čase zmeny fixácie úrokovej sadzby v prípade, ak oň požiadate najneskôr v lehote uvedenej v oznámení nových podmienok úveru. Popritom máte možnosť bezplatne, teda aj bez povinnosti uhradiť vyššie uvedené náklady, splatiť raz ročne mimoriadnu splátku až do 20 % z výšky úveru jeden mesiac pred výročím podpisu zmluvy. Za mimoriadnu splátku tiež neplatíte pri prvej mimoriadnej splátke v prípade **Hypotéky^{TB}** so štátnym príspevkom pre mladých.

Čo robiť, ak dočasne nedokážete splácať úver?

V prípade akýchkoľvek problémov so splácaním úveru vám odporúčame čo najskôr sa skontaktovať s bankou na telefónnom čísle služby **DIALOG Live *1100** alebo kontaktovať najbližšiu pobočku Tatra banky. Včasné oznámenie problému a ochota riešiť situáciu sú predpokladom na nájdenie riešenia vhodného pre obe strany. Chápeme, že môžu nastať mnohé nepredvídateľné životné udalosti, ktoré môžu spôsobiť dočasné výkyvy vo vašich príjmoch či výdavkoch, následkom čoho môže byť ohrozené splácanie vášho úveru. Preto nás kontaktujte v predstihu. V závislosti od konkrétneho problému so splácaním sa po vzájomnej dohode pokúsime nájsť spoločné riešenie.

Možností na riešenie môže byť viac:

- zníženie mesačnej splátky, a to predĺžením lehoty splatnosti úveru
- odklad splátky na obdobie maximálne 6 mesiacov
- spojenie viacerých menších úverov do jedného väčšieho, čím si môžete rozložiť splácanie na dlhšie obdobie a znížiť tak i celkovú výšku splátky
- pristúpenie k úveru inou osobou, ktorá je ochotná splatiť alebo ďalej splácať úver spolu s vami (rodičia, príbuzní či známi)
- predaj nehnuteľnosti, pričom nový majiteľ si môže požiadať o úver, z ktorého zaplatí váš záväzok

Čo sa stane, ak ste splátku neuhradili včas?

Ak ste sa dostali do omeškania so splátkou úveru, je potrebné ju čo najskôr vyrovnať. Na omeškание so splátkou vás upozorníme formou bezplatnej SMS, v ktorej budete mať uvedený telefonický kontakt, na ktorom môžete vzniknutú situáciu riešiť. Ak aj napriek uvedenému splátku neuhradíte, vyzveme vás na úhradu telefonicky a následne i formou zaslanej upomienky.

Počas obdobia omeškania má banka nárok na zákonné úroky z omeškania i na náklady súvisiace s vymáhaním dlžnej sumy. V prípade postupného čerpania môže mať nesplácanie úveru za následok to, že vám banka neumožní ďalšie čerpanie úveru. Preto je vhodné zabezpečiť na účte dostatok finančných prostriedkov na splatenie splátky úveru, ako aj dodržať termín splácania úveru, ktorý ste si zvolili. Vyhnete sa tak zbytočným nákladom a komplikáciám.

Čo sa stane, ak dlhodobo nesplácate úver?

Pokiaľ nebudete reagovať na zaslane SMS, telefonáty ani opakované upomienky banky počas dlhšieho obdobia a budete v omeškani so splácaním dlhšie ako 3 mesiace, má banka právo v zmysle zmluvy o úvere vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru a požadovať okamžité splatenie celej pohľadávky banky vrátane celej nesplatennej istiny úveru, nesplatených úrokov, úrokov z omeškania i prípadných poplatkov či nákladov v zmysle zmluvy o úvere.

Banka má právo vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru tiež v prípadoch dohodnutých v zmluve o úvere. Sú to prípady, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť splácanie úveru, napríklad podstatné zhoršenie v majetkových pomeroch dlžníka, ktoré môže ohroziť splácanie úveru, vyhlásenie konkurzu či exekúcie, ktoré môžu ohroziť uspokojenie pohľadávky banky. Rovnako to môžu byť prípady, ktoré ohrozujú zabezpečenie pohľadávky z úveru, napríklad pri zastavení či prerušení vkladu záložného práva do katastra, výkon záložného práva na zakladanú nehnuteľnosť alebo výrazné zníženie jej hodnoty v dôsledku jej znehodnotenia. Splatenie úveru môže banka požadovať i vtedy, ak by ste použili úver na iný ako dohodnutý účel alebo banke uviedli nepravdivé alebo nesprávne údaje či podklady, prípadne nespĺnili či porušili podmienky dohodnuté v zmluvách, a toto všetko môže ohroziť splácanie úveru alebo zabezpečenie pohľadávky z úveru.

Z pohľadu banky je vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru krajným riešením a na jeho uplatnenie je banka povinná vás upozorniť najmenej 15 dní vopred. Ak predsa nastane vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru, neznamená to automaticky dražbu nehnuteľnosti. Banka spravidla umožňuje dohodnúť sa na úhrade pohľadávky z úveru v splátkach formou dohody o splátkach splatného dlhu.

Ak ani uvedené riešenie nie je z vašej strany možné, pristúpi banka k realizácii záložného práva, a to formou predaja nehnuteľnosti na dražbe podľa zákona o dobrovoľných dražbách alebo jej predajom na dražbe podľa Exekučného poriadku.

V prípade realizácie záložného práva vzniknú banke náklady (napríklad náklady dobrovoľnej dražby, exekučného konania, notárske poplatky, správne poplatky, poštovne náklady a iné), o ktorých výšku sa zvýši pohľadávka banky z úveru a ktorú ste povinný uhradiť. Preto je dôležité si zvážiť, či nevyužijete možnosť po dohode s bankou riešiť takúto situáciu individuálne, napríklad predajom nehnuteľnosti vo vašej rézii. Výhodou pre vás môže byť predaj nehnuteľnosti osobe, ktorú sám/sama vyberiete, a rýchlejšie a lacnejšie riešenie problému.

Čo v prípade úmrtia?

V prípade úmrtia dlžníka odporúčame blízkym, aby nám predložili úmrtný list v ktorejkoľvek pobočke banky a súčasne aby sa informovali o možnostiach splácania úveru. Akékoľvek zmeny súvisiace so zmenou účtu splácania či ostatné zmeny na úvere súvisiace s úmrtím klienta sú bezplatné.

Zmena podmienok

Chcete si zmeniť výšku splátky či založenú nehnuteľnosť? Radi by ste predali nehnuteľnosť alebo chcete predčasne splatiť úver alebo jeho časť?

O zmenu zmluvných podmienok môžete banku požiadať kedykoľvek. Stačí podať žiadosť o zmenu v pobočke Tatra banky. V prípade, že banka so zmenou súhlasí, potvrdí vám svoj súhlas a pripraví podklady na zmenu zmluvných podmienok. V závislosti od typu konkrétnej zmeny si banka môže účtovať dohodnuté poplatky či náklady, ktoré sú spojené s takouto zmenou.

Zníženie splátky

O zníženie splátky môžete požiadať na základe žiadosti o zmenu. V prípade, že s ohľadom na maximálnu lehotu splatnosti úveru a váš vek je možné zníženie splátky, banka vám ho umožní predĺžením lehoty splatnosti úveru.

Zvýšenie splátky

Zvýšenie mesačnej splátky a skrátenie lehoty splatnosti vám banka umožní na základe vašej žiadosti o zmenu, a to v prípade, ak preukázate schopnosť vyššiu splátku splácať.

Mimoriadne splátky

Mimoriadne splátky sú splátky úveru nad rámec dohodnutých mesačných splátok, pričom splácanie úveru pokračuje ďalej.

Mimoriadnu splátku môžete zrealizovať na základe žiadosti o zmenu. V podanej žiadosti si zároveň zvolíte jednu z možností – zníženie výšky splátky alebo skrátenie splatnosti úveru pri zachovaní pôvodnej výšky splátky.

V prípade, že o mimoriadnu splátku požiadate v čase zmeny fixácie úrokovej sadzby, je takéto splatenie bez poplatkov či nákladov. Podmienkou je podanie žiadosti o zmenu do lehoty určenej bankou v oznámení o nových podmienkach úveru.

Rovnako za mimoriadnu splátku neplatíte v prípade, ak neprekročí 20 % z výšky úveru a zároveň ju zaplatíte 1 mesiac pred výročím podpisu zmluvy o úvere. Bez akýchkoľvek nákladov je i prvá mimoriadna splátka v prípade **Hypotéky**^{TB} so štátnym príspevkom pre mladých. V ostatných prípadoch má banka právo účtovať si pri mimoriadnej splátke náklady, ktoré súvisia s podaním žiadosti o mimoriadnu splátku, a skutočné náklady banky, ktoré súvisia s jej zrealizovaním.

Predčasné splatenie

Pri predčasnom splatení dochádza k úplnému splateniu úveru pred lehotou splatnosti. Predčasné splatenie celého úveru je možné na základe vašej žiadosti o zmenu. V prípade, že bude úver splatený predčasne v čase zmeny fixácie úrokovej sadzby, je takéto splatenie bez poplatkov či nákladov. Podmienkou je podanie žiadosti do lehoty určenej bankou v oznámení o nových podmienkach úveru. V ostatných prípadoch má banka právo účtovať si pri predčasnom splatení úveru náklady, ktoré súvisia s podaním žiadosti o predčasné splatenie, a skutočné náklady banky, ktoré súvisia so splatením úveru. Náklady spolu nesmú presiahnuť 1 % z predčasne splatenej sumy úveru. Ste tiež povinní uhradiť úrok za časové obdobie od poskytnutia úveru do jeho splatenia.

Predčasné splatenie > Predaj nehnuteľnosti

Predčasné splatenie úveru môžete využiť i v prípade, ak predávate nehnuteľnosť a váš kupujúci si chce vziať nový úver, z ktorého splatí váš záväzok. Nový vlastník musí banke preukázať schopnosť splácať úver a splniť štandardné podmienky na poskytnutie úveru.

Zmena založenej nehnuteľnosti

Nehuteľnosť, ktorú ste pri poskytnutí úveru použili ako zabezpečenie, môžete vymeniť. Je však potrebné požiadať banku o schválenie takejto zmeny. Stačí predložiť aktuálny znalecký posudok. Po zapísaní záložného práva v katastri na novú nehnuteľnosť vám zrušíme ťarchu na pôvodnú nehnuteľnosť. Využijete to v prípade, ak chcete pôvodnú nehnuteľnosť predať alebo vymeniť za inú alebo ak ste pri poskytnutí úveru použili ako zabezpečenie nehnuteľnosť vo vlastníctve vašej rodiny či známych.

Iné zmeny – napríklad zmena dátumu splátky, účtu na splácanie, poisťovne a podobne

Informácie o orgáne vykonávajúcim dohľad

Dohľad nad bankou pri poskytovaní úverov na bývanie vykonáva Národná banka Slovenska, Imricha Karasa 1, 813 25 Bratislava, www.nbs.sk.

Informácie o združeniach na ochranu spotrebiteľa

Na ochranu spotrebiteľa sú založené alebo zriadené právnické osoby, v ktorých má každý spotrebiteľ právo združovať sa a prostredníctvom nich chrániť a presadzovať záujmy spotrebiteľov.


Združenie môže podávať na účel ochrany spotrebiteľa návrhy na súd vo vlastnom mene, ako aj zastupovať spotrebiteľa pred štátnymi orgánmi alebo na súde či riešiť prípadné spory a reklamácie.

Každý spotrebiteľ má právo obrátiť sa s cieľom ochrániť svoje spotrebiteľské práva aj na subjekt alternatívneho riešenia sporov podľa zákona o alternatívnom riešení spotrebiteľských sporov. V prípade cezhraničného sporu má spotrebiteľ právo obrátiť sa na Európske spotrebiteľské centrum, ktoré mu poskytne kontakt na združenie, ktoré mu pomôže s riešením sporu.

Potrebujete zistiť viac?

Radi vám poradíme a nájdeme najvhodnejšie riešenie pre vaše bývanie.

Kde nás nájdete?

- Navštívte nás osobne v ktorejkoľvek pobočke Tatra banky.
Zoznam pobočiek nájdete na našej webovej stránke www.tatrabanka.sk.
- Zavolajte na službu **DIALOG**  **úve** *1100
- Bližšie informácie a kontaktné údaje nájdete na našej webovej stránke www.tatrabanka.sk.