Predzmluvné informácie o poskytovaní Úverov na bývanie

Hypotéka od Tatra banky pre každého

Každý z nás ma 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? Mate 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 mame riešenie pre každého.

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

• Hypotéka

- je úver na bývanie zabezpečený tuzemskou 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 uver splácať, ako aj pomerom výšky celkovej zadlženosti k príjmu
- dĺžka splácania je od 4 do 30 rokov

Pri **Hypotéke** uzatvorenej od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2023 môžete získať daňový bonus na zaplatené úroky až do výšky 400 EUR (najviac zo sumy úveru 50 000,- EUR). A pri Hypotéke uzatvorenej od 1. 1. 2024 až do výšky 1 200 EUR (bez obmedzenia výšky úveru).

Aké sú podmienky nároku na daňový bonus na zaplatené úroky?

- daňový bonus je suma vo výške ½ zaplatených úrokov z jedného úveru ročne na jednu tuzemskú nehnuteľnosť určenú na bývanie
- nárokovať si ho môžete počas 5 rokov od poskytnutia úveru

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

- **vekový limit** – vek dlžníka a spoludlžníka do 35 rokov ku dňu podania žiadosti
- **výška príjmu** – vás priemerný hrubý mesačný prijem 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 na zaplatené úroky si uplatňujete na príslušnom daňovom úrade v rámci daňového priznania. Potvrdenie pre daňový úrad si môžete osobne vyzdvihnúť v ktorejkoľvek pobočke Tatra banky.

• Hypotéka so štátnym príspevkom pre mladých

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

Tip: S Hypotékou so štátnym príspevkom pre mladých máte:

- prvú mimoriadnu splátku alebo predčasne splatenie úveru bez povinnosti uhradiť náklady počas prvých 5 rokov od poskytnutia úveru

Upozornenie: S účinnosťou od 1. 1. 2018 nie je možne zo zákonných dôvodov ďalej poskytovať nové **Hypotéky** so štátnym príspevkom pre mladých. Existujúce **Hypotéky** so štátnym príspevkom pre mladých zostávajú bezo zmeny.

• Americká hypotéka

- je vhodná, ak mate 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 jednoducho účel nedokladujete

Tip: Americkú hypotéku 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 bankári v pobočkách či telefonicky cez službu **DIALOG Live *1100**. Vysvetlia vám výhody jednotlivých produktov, podmienky, za akých ich možno získať a oboznámia vás s poplatkami, ktoré sú spojene 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 možnosti fixácie úrokovej sadzby na 1, 2, 3, 5, 7 či 10 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 nove podmienky úročenia pre zvolenú lehotu fixácie a môže Vám ponúknuť na vyber i nove obdobia fixácie a ich úročenie pre prípad, že by ste mali záujem si ju skrátiť či predĺžiť. V prípade, ak vám vyhovuje pôvodná lehota fixácie, nemusíte nič urobiť. Ale ak sa rozhodnete lehotu fixácie zmeniť, stačí o ňu požiadať v pobočke banky alebo cez Mobilnú aplikáciu Tatra banka.

Založenie nehnuteľnosti

Založiť si môžete akúkoľvek bankou akceptovateľnú tuzemsku nehnuteľnosť. Aj tú, ktorú pravé 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

Nehnuteľnosť, ktorú použijete ako zabezpečenie úveru, si treba poistiť. Poisťovni je potrebne oznámiť, že poistená nehnuteľnosť je založená v prospech banky a v prípade poistnej udalosti počas celej lehoty splatnosti úveru poisťovňa vyplatí poistne 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 dojednať 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 spoločnosti UNIQA vám vybavíme priamo s hypotékou v pobočke banky alebo cez DIALOG.

Overenie schopnosti splácať úver

Schopnosť klienta splácať uver 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 životne náklady. Tiež musí byť dodržaný limit na podiel výšky Vašej celkovej zadlženosti k príjmu.
Na posúdenie schopnosti klienta splácať uver využíva banka informácie zo zákonných registrov a dostupných databáz, a to na základe zákona, ako aj tých, na využitie ktorých 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 monitorovane splácanie záväzkov z úveru vždy ku dňu splátky a tieto informácie sú zasielane do zákonných registrov, ako aj registrov dohodnutých v žiadosti pri rokovaní o uzatvorení obchodu.
Ak je požadovane vypustenie jedného z dlžníkov, je posudzovaná schopnosť splácať uver nanovo u ostávajúcich dlžníkov v úvere. Ukazovateľ schopnosti splácať uver je pravidelne prehodnocovaný na základe zistení z už poskytnutých úverov, aby bola zabezpečená primeraná rizikovosť daného produktu.

Čerpanie úveru

Banka poskytne uver po splnení schválených podmienok dohodnutých v zmluve s klientom. Najčastejšou formou čerpania je okamžite čerpanie na základe predloženia návrhu na vklad záložného pravá podaného do katastra nehnuteľnosti. Výhodou je rýchlosť, keďže nemusíte čakať na povolenie vkladu záložného pravá.
Hypotéku môžete čerpať jednorazovo alebo postupne podľa toho, ktorý spôsob si zvolíte a dohodnete s bankou. Postupne čerpanie využijete, ak staviate alebo ešte len plánujete stavať a nemáte k dispozícii inú nehnuteľnosť. Každá 2. a ďalšia tranža je spoplatnená v zmysle dohody v úverovej zmluve a aktuálne platného Cenníka poplatkov. Uver môžete zabezpečiť i financovanou nehnuteľnosťou, pričom ho čerpáte v jednotlivých častiach tak, ako sa zhodnocuje vaša stavba.
Výhodou pre vás je i to, že uver 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 uver 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. Dojednaním tohto poistenia získate istotu, že svoj uver budete vedieť splácať bez problémov po celu lehotu jeho splatnosti.
Vďaka poisteniu úveru tak ochránite nielen seba, ale i svoju rodinu.

Ako presne funguje Poistenie úveru?

- **pri úmrtí poisteného** – poisťovňa uhradí banke celu nesplatenú výšku úveru za vás
- **počas invalidity** – poisťovňa bude na vás učte uhrádzať mesačne splátky úveru a vy budete mať zabezpečene finančne prostriedky na svoju splátku
- **pri strate zamestnania** – poisťovňa bude na vás učte uhrádzať mesačne splátky úveru a vy budete mať zabezpečene finančne prostriedky na svoju splátku

Tip: Poistenie úveru od spoločnosti UNIQA si môžete dojednať priamo pri vybavovaní hypotéky.

Ako získať hypotéku?

1. Úvodné stretnutie – Konzultácia

Dohodnite si termín svojho 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, čim chcete uver zabezpečiť, aké sú vaše príjmy a pravidelne výdavky.

Počas konzultácie vám náš hypotekárny bankár:

- poskytne základne informácie o podmienkach poskytnutia úverov v Tatra banke
- objasní a vysvetlí základné vlastnosti ponúkaného úveru
- poskytne informácie, aby ste mohli posúdiť, či ponúkaný úver spĺňa vaše potreby a zodpovedá vašej finančnej situácii
- podľa vašich požiadaviek prepočíta ponuku úveru s maximálnou výškou úveru i výškou splátky
- na základe vášho súhlasu overí schopnosť uver v požadovanej výške splácať (overenie údajov v Sociálnej poisťovni) i vaše predchádzajúce skúsenosti so splácaním úverov (overovanie údajov v externých registroch)
- vysvetli, aké dokumenty sú potrebne pre podanie žiadosti o uver
- poradí pri výbere znalca, ktorý vám vypracuje znalecky posudok alebo odporučí znalecké ohodnotenie bytu prostredníctvom Tatra banky
- Ponuka úveru zo strany banky platí 30 kalendárnych dni.

The loan offer from the bank is binding and is valid for 30 calendar days – if all data provided by you is confirmed.

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 bankár vypracuje žiadosť o uver, ktorú podáte. Údaje v nej uvedene považuje banka za záväzne. Nepravdivo uvedene 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 prijme 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 položkový rozpočet)
- doklady k zakladanej nehnuteľnosti (najmä znalecký posudok)

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

3. Schválenie a podpis zmlúv

Na základe predložených dokladov, overenia vašej schopnosti uver 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 nás hypotekárny bankár. Po schválení úveru vám pripravíme zmluvy (zmluva o úvere, záložne zmluvy, tlačiva na poistenie nehnuteľnosti).
Podmienky uvedene v zmluve o úvere vám banka garantuje 30 dni, pričom v tejto lehote je zahrnutá aj zákonná lehota 14 dní, počas ktorej máte právo si uzatvorenie úverovej zmluvy opätovne premyslieť. V prípade, ak 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 bankár vysvetli, aké dokumenty a aké kroky musíte urobiť, aby ste mohli načerpať uver.

4. Čerpanie

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

1. **navštíviť kataster**

   Záložne zmluvy spolu s návrhom na vklad odnesiete na Okresný úrad, ktorý vám potvrdí ich prijatie.
   Za návrh na vklad do katastra zaplatíte správny poplatok. Presnú výšku poplatku vám uvedie hypotekárny bankár alebo ho zistite priamo na Okresnom úrade.

   prípade, ak vám bolo bankou schválene zrýchlene čerpanie, postačí si od katastra vyžiadať:
   - návrh na vklad s vyznačením podania na katastri.

   Ak vám bude schválene štandardne čerpanie na základe povoleného vkladu, bude potrebne 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 dojednať alebo poisťovňu, v ktorej už mate poistenú nehnuteľnosť, ktorú zakladáte. Odovzdáte im na potvrdenie tlačiva na poistenie.

Tip: V prípade, ak si zvolíte poistenie nehnuteľnosti v spoločnosti UNIQA, všetky náležitosti týkajúce sa poistenia zabezpečí hypotekárny bankár.

3. **splniť podmienky čerpania uvedené v zmluve o úvere**

4. **podať žiadosť o čerpanie u hypotekárneho bankára**

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

5. **doloženie dokladov po čerpaní**

   V prípade Hypotéky a Hypotéky so štátnym príspevkom pre mladých je potrebne po vyčerpaní úveru a zrealizovaní vášho zámeru predložiť banke doklady, ktorými prekážete ich použitie. Zoznam dokladov a presne 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 anuitne splátky, ktoré pozostávajú zo splátky úrokov a splátky istiny. Ak čerpáte uver 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.
Presne 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 Internet banking alebo aplikáciu Tatra banka, vďaka ktorým viete mať svoj úver pod kontrolou.

Ako si správne nastaviť splátku?

Pri výbere úveru je dôležite 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 uver síce skôr a bude pre vás o niečo lacnejší, no nemalo by to byť za cenu prílišného zaťaženia vášho rodinného rozpočtu. Naopak, ak si rozložité splácanie na dlhšie obdobie, budete mesačne platiť nižšie splátky, no v konečnom dôsledku zaplatíte viac. Preto je vhodne zvážiť pre a proti a vybrať si optimálne riešenie, ktoré je prispôsobene vášmu rodinnému rozpočtu i finančným možnostiam.
Pri nastavení správnej výšky splátky je vhodne 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 nepredvídateľne udalosti, ktoré v budúcnosti môžu nastať. Či už pôjde o dočasnú práceneschopnosť, stratu zamestnania či inú životnú situáciu. Je potrebne 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 najpohodlnejšie 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** alebo **Americkej hypotéke** 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. Pre zúčtovanie splátky je potrebne z vašej strany zabezpečiť dostatok finančných prostriedkov na učte. V opačnom prípade nebude splátka zúčtovaná v termíne. V prípade splácania z bežného účtu v inej banke je vhodne si nastaviť pravidelný trvalý príkaz. Ten vám zabezpečí, že splátku pošlete v dostatočnej výške a načas. Odporúčame nastaviť si trvalý príkaz minimálne 2 pracovne dni pred termínom splátky, ktorý ste si zvolili.

Správne číslo bežného účtu v Tatra banke, na ktorý sa ma uver splácať, vrátane zvoleného termínu splátky, je vždy uvedene 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 mate možnosť využiť i predčasne splatenie úveru alebo jeho časti. Pri takomto predčasnom splatení musíte v zmysle zákona uhradiť skutočne náklady priamo súvisiace so žiadosťou o predčasne splatenie a náklady, ktoré vznikli banke v súvislosti s predčasným splatením.

Výnimkou sú prípady predčasného splatenia úveru alebo jeho časti v súvislosti s uplynutím doby fixácie úrokovej sadzby, v prípade ak oň požiadate najneskôr v lehote uvedenej v Oznámení nových podmienok úveru. Popritom mate možnosť bezplatne, teda aj bez povinnosti úhrady vyššie uvedených nákladov, splatiť v jednej alebo viacerých mesačných splátkach, realizovaných jedenkrát za kalendárny mesiac súhrne za kalendárny rok 30 % istiny úveru. Za mimoriadnu splátku tiež neplatíte pri prvej mimoriadnej splátke v prípade Hypotéky 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. Včasne oznámenie problému a ochota riešiť situáciu sú predpokladom na nájdenie riešenia vhodného pre obe strany. Chápeme, že môžu nastať mnohé nepredvídateľne životne udalosti, ktoré môžu spôsobiť dočasne výkyvy vo vašich príjmoch či výdavkoch, následkom čoho môže byť ohrozene splácanie vášho úveru. Preto nás kontaktujte v predstihu. V závislosti od konkrétneho problému so splácaním sa po vzájomnej dohode pokúsime nájsť spoločne riešenie.

Možností na riešenie môže byť viac:

- zníženie mesačnej splátky, a to predlžením 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 uver spolu s vami (rodičia, príbuzní či známi)
- predaj nehnuteľnosti, pričom nový majiteľ si môže požiadať o úver, z ktorého zaplatí vás záväzok

Čo sa stane, ak ste splátku neuhradili včas?

Ak ste sa dostali do omeškania so splátkou úveru, je potrebne ju čo najskôr vyrovnať. Na omeškanie so splátkou vás upozornime formou bezplatnej sme, v ktorej budete mať uvedený telefonicky 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 ma banka nárok na zákonne 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 neumožni ďalšie čerpanie úveru. Preto je vhodne zabezpečiť na učte 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 sme, telefonáty ani opakovane upomienky banky počas dlhšieho obdobia a budete v omeškaní so splácaním dlhšie ako 3 mesiace, ma banka právo v zmysle zmluvy o úvere vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru a požadovať okamžite splatenie celej pohľadávky banky, vrátane celej nesplatenej istiny úveru, nesplatených úrokov, úrokov z omeškania i prípadných poplatkov či nákladov v zmysle zmluvy o úvere.

Banka ma právo vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru tiež v prípadoch dohodnutých v zmluve o úvere. Sú to prípady, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť splácanie úveru, napríklad podstatne 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 pravá do katastra, ak zároveň dlžník a záložca neposkytne potrebnú súčinnosť banke alebo nezabezpečí úver inou nehnuteľnosťou, výkone záložného pravá na zakladanú nehnuteľnosť alebo výraznom znížení jej hodnoty v dôsledku jej znehodnotenia či poškodenia. Splatenie úveru môže banka požadovať i vtedy, ak by ste použili uver na iný ako dohodnutý účel alebo banke uviedli nepravdivé alebo nesprávne údaje či podklady, pripadne nesplnili či porušili podmienky dohodnuté v zmluvách a toto všetko mohlo 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 uvedene riešenie nie je z vašej strany možne, pristúpi banka k realizácii záložného pravá, a to formou predaja nehnuteľnosti na dražbe podľa zákona o dobrovoľných dražbách alebo jej predajom na dražbe podľa Exekučného poriadku.

V prípade realizácie záložného pravá vzniknú banke náklady (napríklad náklady dobrovoľnej dražby, exekučného konania, notárske poplatky, správne poplatky, poštovne náklady a iné), o výšku ktorých sa zvýši pohľadávka banky z úveru a ktorú ste povinný uhradiť. Preto je dôležite si zvážiť, či nevyužijete možnosť po dohode s bankou riešiť takúto situáciu individuálne, napríklad predajom nehnuteľnosti vo vašej réžii. 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 ostatne 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 uver alebo jeho časť?
O zmenu zmluvných podmienok môžete banku požiadať kedykoľvek. Stačí podať žiadosť o zmenu v pobočke Tatra banky. V prípade, ak 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 spojene s takouto zmenou.

Zníženie splátky

O zníženie splátky môžete požiadať na základe žiadosti o zmenu. V prípade, ak s ohľadom na maximálnu lehotu splatnosti úveru a vás vek je možne zníženie splátky, banka vám ho umožni predlžením lehoty splatnosti úveru.

Zvýšenie splátky

Zvýšenie mesačnej splátky a skrátenie lehoty splatnosti vám banka umožni na základe vašej žiadosti o zmenu, a to v prípade, ak preukážete 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 možnosti – zníženie výšky splátky alebo skrátenie splatnosti úveru pri zachovaní pôvodnej výšky splátky.
V prípade, ak o mimoriadnu splátku požiadate v súvislosti s uplynutím doby 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 predčasné splatenie úveru v jednej alebo viacerých mesačných splátkach, realizovaných jedenkrát za kalendárny mesiac súhrne za kalendárny rok nepresiahne 30 % istiny úveru.

Bez akýchkoľvek nákladov je i prvá mimoriadna splátka v prípade **Hypotéky** so štátnym príspevkom pre mladých.
V ostatných prípadoch ma banka právo účtovať si pri mimoriadnej splátke náklady, ktoré súvisia s podaním žiadosti o mimoriadnu splátku a skutočne náklady banky, ktoré súvisia s jej zrealizovaním.

Predčasné splatenie

Pri predčasnom splatení dochádza k úplnému splateniu úveru pred lehotou splatnosti. Predčasne splatenie celého úveru je možne na základe vašej žiadosti o zmenu. V prípade, ak bude uver splatený predčasne v súvislosti s uplynutím doby 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 ma banka právo účtovať si pri predčasnom splatení úveru náklady, ktoré súvisia s podaním žiadosti o predčasne splatenie a skutočne 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

Predčasne splatenie úveru môžete využiť i v prípade, ak predávate nehnuteľnosť a vás kupujúci si chce vziať novy uver, z ktorého splatí vás záväzok. Novy vlastník musí banke preukázať schopnosť splácať uver a splniť štandardne podmienky na poskytnutie úveru.

TATRA BANKA
Member of RBI Group

Zmena založenej nehnuteľnosti

Nehnuteľnosť, ktorú ste pri poskytnutí úveru použili ako zabezpečenie, môžete vymeniť. Je však potrebne požiadať banku o schválenie takejto zmeny. Stačí predložiť aktuálny znalecky posudok. Po zapísaní záložného práva v katastri na novu 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 vykonávajúcom dohľad

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

Informácie o združeniach na ochranu spotrebiteľa

Na ochranu spotrebiteľa sú založene alebo zriadene právnické osoby, v ktorých ma 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 ma právo obrátiť sa s cieľom ochrany svojich spotrebiteľských práv 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 live *1100
- Bližšie informácie a kontaktné údaje nájdete na našej webovej stránke www.tatrabanka.sk