



VŠEOBECNÉ PODMIENKY PRE POSKYTOVANIE ÚČELOVÝCH ÚVEROV NA BÝVANIE ZABEZPEČENÝCH ZÁLOŽNÝM PRÁVOM K NEHNUTEĽNOSTIAM PRE FYZICKÉ OSOBY

Pre účely Zmluvy a VPÚÚN 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 – schopnosť Klienta a/alebo Dlžníka splácať Pohľadávku Banky a dostatočnosť ním navrhnutých zabezpečení Úveru podľa platnej právnej úpravy a požiadaviek Regulátora Banky;

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, pokiaľ je v Zmluve viacero dlžníkov, platí, že sú zaviazaní spoločne a nerozdielne;

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

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 najmä: faktúry (daňové doklady) vystavené dodávateľom služieb (prac) alebo materiálu, spolu s dokladom o zaplatení uvedených faktúr, alebo doklady z elektronickej registračnej pokladne o zaplatení v hotovosti alebo iné daňové doklady, prípadne hodnoverná fotografická dokumentácia;

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 – fyzická osoba, žiadateľ o Úver, tiež Dlžník a/alebo Garant;

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

Náklady priamo súvisiace s predčasným splatením Úveru alebo jeho časti – náklady Banky na vybavenie žiadosti, ktoré pozostávajú z materiálnych a personálnych nákladov a nákladov Banky na spracovanie žiadosti v informačnom systéme Banky, a náklady, ktoré vznikli Banke v súvislosti s predčasným splatením a ktoré 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 Úveru alebo jeho časti;

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;

Regulátor Banky – Národná banka Slovenska, Európska centrálna banka, prípadne iné orgány či inštitúcie, ktoré sú oprávnené kontrolovať a upravovať činnosť bánk;

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. Klient je oprávnený uplatniť reklamáciu písomne – poštovým doručením alebo ústne počas celej prevádzkovej doby v ktorejkoľvek pobočke Banky, pričom reklamáciu je Klient oprávnený podať aj telefonicky prostredníctvom aktivovanej služby DIALOG live alebo prostredníctvom internet bankingu alebo mobilnej aplikácie, pokiaľ je taká možnosť prístupná. Banka pri vybavovaní reklamácií postupuje podľa platného reklamačného poriadku. 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;

Súčasti Pohľadávky Banky – poplatky v zmysle Zmluvy, zmluvné pokuty, náklady spojené s realizáciou záložného práva, náklady priamo súvisiace s predčasným splatením Úveru alebo jeho časti, ako aj iné druhy poplatkov a nákladov, k zaplateniu ktorých sa zaviazal Dlžník a/alebo Garant v Zmluve a/alebo Zabezpečovacej zmluve;

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;

VPÚÚN – Všeobecné podmienky pre poskytovanie účelových úverov na bývanie zabezpečených záložným právom k nehnuteľnostiam 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 účelovom splátkovom úvere na bývanie zabezpečenom záložným právom k nehnuteľnosti uzatvorená medzi Bankou a Dlžníkom, na základe ktorej sa Banka zaviazala poskytnúť Úver.

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
- splatenie poskytnutého úveru na účely podľa písmen a. až c.,

2 Žiadosť o Úver

Klient predkladá Banke žiadosť, ktorá obsahuje najmä:

- 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, v prípade potreby aj 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.

Súčasťou žiadosti sú aj prehlásenia a súhlasy, ktoré sú nevyhnutné pre posúdenie Bonity. Spolu so žiadosťou predloží Klient aj doklady preukazujúce skutočnosť v nej uvádzané a doklady potrebné k jeho identifikácii podľa zákona o bankách.

3 Podmienky poskytnutia a splácania Úveru

- 3.1 Banka zhodnotí Bonitu Klienta v zmysle platnej právnej úpravy, vrátane podmienok Regulátora Banky 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 omeškanií 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 povinnosti Dlžníka podľa Zmluvy, alebo Garanta podľa Zabezpečovacej zmluvy, alebo
 - bol vyhlásený konkurz na majetok Dlžníka alebo Garanta alebo
 - bol začatý výkon záložného práva alebo vlastňovacie konanie na Založenú nehnuteľnosť, alebo
 - bol začatý výkon exekúcie predajom nehnuteľnosti na Založenú nehnuteľnosť, alebo
 - vkладové 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, alebo

- m. bolo začaté exekučné konanie alebo výkon rozhodnutia voči majetku Dlžníka alebo Garanta alebo
- n. v majetkových pomeroch Dlžníka nastalo podstatné zhoršenie, ktoré by mohlo ohroziť splácanie alebo zabezpečenie Pohľadávky Banky alebo podstatným spôsobom vplýva na schopnosť Dlžníka splácať Úver a/alebo na jeho celkovú zadlženosť.
- 3.2 Limitom pre výšku poskytovaného 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 ju 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 VPÚÚN;
- c) Dlžník pri postupnom čerpaní Úveru vyčerpal Úver pred uplynutím lehoty uvedenej v Zmluve,
- d) Dlžník zaplatí Mimoriadnu splátku,
- e) pri určení poslednej Splátky Úveru,
- f) ak tak ustanovuje Zmluva.
- 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 VPÚÚN.

Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí Doby fixácie úrokovej sadzby má Banka právo jed-

nostranne 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 súvisiacich s poskytovaním a správou bankových produktov,
- primerane vo vzťahu k zmene ceny finančných prostriedkov na relevantnom medzibankovom trhu, najmä s ohľadom na výšku referenčných úrokových sadzieb,
- primerane vo vzťahu k zmene rizikových prirážok slovenských štátnych dlhopisov,
- primerane vo vzťahu k zmene rizikových prirážok dlhopisov, ktoré dokáže banka emitovať na medzibankovom trhu,
- primerane vo vzťahu k Bonite Dlžníka určenej na základe zákonných pravidiel a tiež na základe bankových modelov, preverených a odsúhlasených Regulátorom Banky, pričom v prípade zhoršenia Bonity sa zvýši riziko nesplácania Úveru, čo spôsobí zvýšenie úrokovej sadzby a naopak,
- primerane s prihliadnutím na celkovú platobnú disciplínu Dlžníka, posudzovanú podľa omeškania so splácaním úverových produktov, pričom v prípade zhoršenia platobnej disciplíny sa zvýši riziko nesplácania, čo spôsobí zvýšenie úrokovej sadzby a naopak.

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. Dlžník je oprávnený sa k takto určenej zmene Doby fixácie úrokovej sadzby a výške úrokovej sadzby platnej počas tejto Doby fixácie vyjadriť v lehote uvedenej v oznámení, na základe čoho Banka môže určitú úrokovú sadzbu a Dobu jej fixácie prehodnotiť a v lehote do 1 mesiaca od doručenia vyjadrenia klienta mu navrhnúť dohodu o inej Dobe fixácie úrokovej sadzby a výške úrokovej sadzby platnej počas tejto Doby fixácie úrokovej sadzby. Banka v oznámení informuje Dlžníka o jeho práve:

- a) podať žiadosť o úplné alebo čiastočné predčasné splatenie nesplatennej časti Úveru, aj opakovane, 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 splatí Pohľadávku Banky alebo jej časť, uvedenú v žiadosti v deň splatnosti Splátky nasledujúcej po podaní žiadosti, najneskôr však v deň splatnosti Splátky v mesiaci, nasledujúcim po mesiaci, v ktorom uplynula lehota, uvedená v oznámení Banky, ak bude žiadosť podaná minimálne 7 kalendárnych dní pred splatnosťou tejto Splátky. Dlžník v takomto prípade nie je povinný zaplatiť Banke akékoľvek poplatky alebo Náklady priamo súvisiace s predčasným splatením Úveru alebo jeho časti. 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 alebo prostredníctvom internet bankingu alebo mobilnej aplikácie, pokiaľ je taká možnosť prístupná, 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 Doby fixácie úrokovej sadzby, výšku úrokovej sadzby platnej počas tejto Doby fixácie úrokovej sadzby, ako aj výšku Splátky.

V prípade, ak Dlžník nepožiadá o úplné predčasné splatenie Úveru v stanovenej lehote, alebo 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 VPÚÚN.

- 3.7 Dlžník je oprávnený písomne požiadať Banku o odklad Splátok Úrokov alebo Splátok najneskôr 20 kalendárnych dní pred dňom splatnosti najbližšej Splátky Úrokov alebo Splátky. Ak Banka žiadosti vyhovie, bude uvedená skutočnosť predmetom

dotatku k Zmluve. Odkladom Splátok Úrokov alebo Splátok alebo splátok istiny Úveru sa Dlžníkovi nemení lehota splatnosti Úveru, pokiaľ sa Dlžník a Banka nedohodnú inak. Ak Dlžník ku dňu podania žiadosti o Úver dovŕšil 18 rokov a neprekročil 35 rokov veku, môže si 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 3.7. 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, s výnimkami uvedenými v tomto bode.

V prípade, ak ku Založenej nehnuteľnosti vzniklo a trvá iné záložné právo zriadené v prospech Banky za účelom zabezpečenia iných pohľadávok Banky (napr. pohľadávok z iného Bankou poskytnutého úveru) a Banka akceptuje túto Založenú nehnuteľnosť ako predmet záložného práva za účelom zabezpečenia Pohľadávky Banky, Banka zníži hodnotu takejto nehnuteľnosti najmenej o aktuálnu výšku tejto inej pohľadávky Banky, na zabezpečenie ktorej slúži toto záložné právo.

Zároveň 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.

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

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

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 kalendárnych 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 pokázaní 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 kalendárnych 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 kalendárnych 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 vyhlá-

si 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 kalendárnych dní, (i) od zistenia dosiahnutia pôvodného stavu na základe obhliadky 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 požadovať od Klienta, Dlžníka, prípadne Garanta predloženie dokladov, ktoré preukazujú jeho Bonitu.
- 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 akákoľvek 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 kalendárnych 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 Rozhodnu-

tia o povolení vkladu vlastníckeho práva Dlížníka k Financovanej nehnuteľnosti a výpis z listu vlastníctva Financovanej nehnuteľnosti z katastrálneho portálu, preukazujúci vlastnícke právo Dlížníka 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 k spokojnosti Veriteľa 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 takéto 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 Dlížník je povinný predložiť takýto súpis výhradne vo forme určenej Bankou; týmto nie je dotknuté

právo Banky písomne požiadať Dlížníka 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 Dlížníka, na splatenie ktorého Veriteľ poskytol Dlížníkovi 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 Dlížníka, na splatenie ktorého Veriteľ poskytol Dlížníkovi Úver, preukazujúci úplne splatenie pohľadávky tohto veriteľa z daného úveru.

5.6.5 bez ohľadu na účel Úveru

- v prípade, ak Založenou nehnuteľnosťou je byt a/alebo nebytový priestor vo vlastníctve Dlížníka, zriadiť záložné právo na spoluvlastnícky podiel k zastavaným a príľahlým pozemkom, patriaci k bytu a/alebo nebytovému priestoru, teda do 15 kalendárnych dní po tom, čo Dlížník nadobudne uvedený spoluvlastnícky podiel, upovedomiť Banku o tejto skutočnosti a predložiť jej všetky listiny a doklady tak, aby na ich základe bolo možné pripraviť zmluvu o záložnom práve, následne Banka predloží Dlížníkovi návrh na uzatvorenie zmluvy o záložnom práve a vyzve ho na jej uzatvorenie, Dlížník sa zaväzuje uzatvoriť takto predloženú zmluvu o záložnom práve v lehote 5 kalendárnych dní od tejto výzvy a do 10 kalendárnych dní od jej uzatvorenia podať návrh na vklad záložného práva príslušnému Okresnému úradu, uhradiť správny poplatok za podanie návrhu na vklad a predložiť Banke tento návrh na vklad aj s vyznačením jeho podania na príslušnom Okresnom úrade alebo predložiť Banke Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva z takto uzatvorenej zmluvy o záložnom práve.

- 5.7. Dlížník je oprávnený požiadať o zmenu na Úvere alebo informáciu o Úvere podaním žiadosti v pobočke Banky alebo telefonicky prostredníctvom aktivovanej služby DIALOG live alebo prostredníctvom internet bankingu alebo mobilnej aplikácie, pokiaľ je taká možnosť prístupná.

6 Postup Banky pri omeškaní Dlžníka so splácaním Úveru alebo úrokov

- 6.1 V prípade, ak sa Dlžník dostane do omeškania so splácaním pohľadávky Banky, Banka postupuje nasledovne:
- úročí omeškanú Splátku alebo iný peňažný záväzok Dlžníka úrokom z omeškania od prvého dňa omeškania,
 - nie je povinná poskytnúť Dlžníkovi ďalšie čerpanie Úveru,
 - 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, o urovnaní omeškaných peňažných záväzkov, 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 Dlžník všetky omeškané peňažné záväzky neuhradí, má Banka právo v súlade s VPUÚN 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:
- je Dlžník v omeškaní so splatením Splátky úrokov alebo Splátky alebo Súčasti Pohľadávky Banky po dobu dlhšiu ako 3 mesiace, a zároveň sú splnené všetky zákonné podmienky uplatnenia si takéhoto práva Banky podľa Občianskeho zákonníka, 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 povinnosti Dlžníka podľa Zmluvy, alebo Garanta podľa Zabezpečovacej zmluvy, alebo
 - bol vyhlásený konkurz na majetok Dlžníka alebo Garanta alebo
 - bol začatý výkon záložného práva alebo vlastňovacie 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.

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 Náklady priamo súvisiace s predčasným splatením Úveru alebo jeho časti. Povinnosť uhradiť Náklady priamo súvisiace s predčasným splatením Úveru alebo jeho časti nevzniká, ak predčasné splatenie úveru v jednej alebo viacerých mesačných splátkach, realizovaných jedenkrát za kalendárny mesiac súhrnne za kalendárny rok nepresiahne 30% istiny Úveru.

8 Realizácia záložného práva

- 8.1 Ak Dlžník nebude riadne a včas splácať Pohľadávku Banky, uspokojí Banka Pohľadávku Banky výťažkom 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 Celkové náklady spojené s úverom

Klientovi, Dlžníkovi a/alebo Garantovi v súvislosti s Úverom, uzavretím Zmluvy a zabezpečením pohľadávky Banky môžu vzniknúť spravidla najmä nasledovné náklady: poplatok za Úver, odmena znalca za vypracovanie znaleckého posudku, poplatky za úkony a konania správnych orgánov na úseku katastra nehnuteľností, náklady súvisiace s poistením Založenej nehnuteľnosti, odmena za vyhotovenie geometrického plánu, poplatok za vedenie bežného účtu, poistné za poistenie splácania Úveru. Celkové náklady spojené s konkrétnym Úverom sú uvedené v Zmluve.

10 Zmeny VPÚÚN

- 10.1. 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 oprávnený 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 takáto zmena Dlžníkovi nezakladá právo na ukončenie zmluvného vzťahu.
- 10.2. Ostatné zmluvné podmienky Zmluvy vrátane VPÚÚN je Banka oprávnená meniť z nasledujúcich dôvodov:
- legislatívne zmeny na základe všeobecne zá-

- vážnych právnych predpisov, opatrení Regulatora Banky a judikatúry, 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 takáto zmena Dlžníkovi nezakladá právo na ukončenie zmluvného vzťahu.

11 Záverečné ustanovenia

VPÚÚN vo vyššie uvedenom znení nadobúdajú platnosť dňom ich zverejnenia v obchodných priestoroch Banky a účinnosť dňom 01.10.2024.

Banka týmto informuje Klienta, že má právo obrátiť sa na Banku so žiadosťou o nápravu podľa zákona č. 391/2015 Z.z. o alternatívnom riešení spotrebiteľských sporov, ak nie je spokojný so spôsobom, ktorým Banka vybavila jeho reklamáciu alebo ak sa domnieva, že Banka porušila jeho práva.

Banka ďalej informuje Klienta, že je oprávnený podať návrh na začatie alternatívneho riešenia sporu na príslušný subjekt 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, ktorý je oprávnený riešiť spory súvisiace s takýmito obchodmi a to podľa voľby spotrebiteľa. Zoznam subjektov alternatívneho riešenia sporov vedie Ministerstvo hospodárstva na svojej internetovej stránke: www.mhsr.sk v príslušnej sekcii.

Osobitne Banka dáva do pozornosti, 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 Banka informuje, 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.