



SBERBANK

Obchodné podmienky

na poskytovanie
hypotekárnych
úverov
a komunálnych
úverov

OBSAH

Časť I. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA.....	3
Časť II. HYPOTEKÁRNE BANKOVNÍCTVO	3
Časť III. PRAVIDLÁ POSKYTOVANIA HYPOTEKÁRNYCH ÚVEROVA KOMUNÁLNYCH ÚVEROV	3
A. Náležitosti žiadosti o hypotekárny úver alebo komunálny úver	3
B. Postup pri predkladaní žiadosti o hypotekárny úver a komunálny úver.....	4
B.1. Preberanie žiadostí bankou	4
C. Podmienky na poskytovanie hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru	5
C.1. Poskytovanie hypotekárneho úveru a komunálneho úveru	5
C.2. Spôsob poskytovania hypotekárneho úveru a komunálneho úveru.....	7
C.2.1. Zmluva o hypotekárnom úvere alebo o komunálnom úvere.....	7
C.2.2. Postup banky pred uzavretím zmluvných dokumentov.....	8
C.2.3. Zabezpečenie hypotekárneho úveru a komunálneho úveru	8
C.2.3.1. Základné zabezpečenie	8
C.2.3.2. Ďalšie zabezpečenie.....	9
C.2.4. Oceňovanie nehnuteľností.....	10
C.2.5. Rozhodnutie o poskytnutí hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru.....	10
C.2.6. Príslušenstvo hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru	10
C.2.7. Čerpanie hypotekárneho úveru	12
C.2.8. Splácanie hypotekárneho úveru	12
C.3. Štátny príspevok k hypotekárnemu úveru pre fyzické osoby - spotrebiteľov.....	12
C.3.1. Štátny príspevok pre mladého poberateľa hypotekárneho úveru	13
C.4. Zmeny a doplnky uzavretého úverového vzťahu medzi bankou a klientom.....	15
C.5. Zmena ročnej percentuálnej úrokovej sadzby	15
C.6. Zmena dohodnutého čerpania a splácania hypotekárneho úveru	15
C.7. Hodnotenie plnenia záväzkov klienta a ostatných podmienok dohodnutých v zmluve o hypotekárnom úvere počas trvania úverového vzťahu	15
C.8. Postupy banky voči klientovi pri neplnení záväzkov a povinností vyplývajúcich z úverového vzťahu.....	16
D. Spôsoby vypovedania zmluvy o poskytnutí hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru a odstúpenia od zmluvy o hypotekárnom úvere alebo od zmluvy o komunálnom úvere	16
E. Postup banky pri omeškaní dlžníka so splácaním hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru a/alebo jeho príslušenstva	17
F. Prípady zmien okolností na strane dlžníka, za ktorých je banka oprávnená požadovať predčasné splácanie hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru	18
G. Podmienky realizácie záložného práva k nehnuteľnostiam zriadeného na zabezpečenie hypotekárnych úverov alebo komunálnych úverov	18
H. Poplatky súvisiace s hypotekárnym úverom alebo komunálnym úverom	19
Časť IV. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA	19

VŠEOBECNÉ PODMIENKY NA POSKYTOVANIE HYPOTEKÁRNYCH ÚVEROV A KOMUNÁLNYCH ÚVEROV

ČASŤ I. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

1. Sberbank Slovensko, a.s. (ďalej len "banka") zabezpečuje riadenie a výkon hypotekárnych obchodov v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o bankách“) a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Postupy pri poskytovaní úverov podľa týchto Všeobecných podmienok na poskytovanie hypotekárnych úverov a komunálnych úverov (ďalej len „VOP HU“) uplatňuje banka v nadväznosti na pravidlá, nástroje a zásady bankovej menovej politiky stanovené Národnou bankou Slovenska a udeleného bankového povolenia na vykonávanie hypotekárnych obchodov Národnou bankou Slovenska.

ČASŤ II. HYPOTEKÁRNE BANKOVNÍCTVO

1. Hypotekárnym obchodom sa v zmysle zákona o bankách rozumie:
 - a) poskytovanie hypotekárnych úverov a s tým spojené vydávanie hypotekárnych záložných listov;
 - b) poskytovanie komunálnych úverov a s tým spojené vydávanie komunálnych obligácií bankou.
2. Banka poskytuje úvery v mene euro alebo v cudzej mene.
3. Hypotekárne úverové obchody, v zmysle zákonných vymedzení, zahŕňajú poskytovanie hypotekárnych úverov pre fyzické osoby a právnické osoby, ako aj poskytovanie komunálnych úverov pre obce, mestá, vyššie územné celky a ich následné spravovanie až do doby splatenia všetkých pohľadávok banky, ktoré vyplývajú z predmetných úverových vzťahov. Súčasťou hypotekárnych obchodov je vydávanie hypotekárnych záložných listov a komunálnych obligácií.
4. **Hypotekárny úver** je úver s lehotou splatnosti najmenej 4 roky a najviac 30 rokov zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti a to aj rozostavanej. Rozhodujúcim zdrojom financovania hypotekárnych úverov je vydávanie a predaj hypotekárnych záložných listov. Hypotekárny úver poskytuje banka na tieto účely:
 - a) nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti,
 - b) výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb,
 - c) údržbu tuzemských nehnuteľností alebo
 - d) splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmen a) až c), ktorý je hypotekárnym úverom,
 - e) splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmen a) až c) tohto bodu, ktorý nie je hypotekárnym úverom.
5. **Komunálny úver** je úver s lehotou splatnosti najmenej 4 roky a najviac 30 rokov zabezpečený záložným právom k nehnuteľnému majetku obce, alebo k nehnuteľnému majetku vyššieho územného celku, ktorý je financovaný prostredníctvom vydávania a predaja komunálnych obligácií bankou, a ktorý poskytuje banka na nadobudnutie tuzemských nehnuteľností, výstavbu, zmenu dokončených stavieb a údržbu tuzemských nehnuteľností a ďalších stavieb s cieľom využívať ich na verejnoprospešný účel.
6. Na riadne krytie vydaných hypotekárnych záložných listov a komunálnych obligácií môžu byť použité len pohľadávky banky z hypotekárnych úverov a pohľadávky banky z komunálnych úverov, ktoré sú zabezpečené záložným právom k nehnuteľnosti podľa § 74 zákona o bankách a ktoré nepresahujú 70 % hodnoty založenej nehnuteľnosti. Hodnotu založenej nehnuteľnosti určí banka na základe celkového posúdenia nehnuteľnosti. Pri určení tejto hodnoty banka prihliada iba na trvalé vlastnosti nehnuteľnosti a možný výnos, ktorý môže nehnuteľnosť pri riadnom hospodárení dlhodobo poskytovať jej vlastníkovi. **Banka je viazaná len vlastným ohodnotením nehnuteľnosti.**

ČASŤ III. PRAVIDLÁ POSKYTOVANIA HYPOTEKÁRNYCH ÚVEROV A KOMUNÁLNYCH ÚVEROV

A. NÁLEŽITOSTI ŽIADOSTI O HYPOTEKÁRNY ÚVER ALEBO KOMUNÁLNY ÚVER

1. Žiadosť o hypotekárny úver alebo komunálny úver predkladá žiadateľ o hypotekárny úver alebo komunálny úver (ďalej len „žiadateľ“) banke vždy v písomnej forme, a to na predpísanom tlačive banky (ďalej len „žiadosť“), ktoré obsahuje najmä údaje o výške požadovaného úveru, údaje o žiadateľovi, prípadne o ďalších osobách vstupujúcich do úverového vzťahu (solidárny dlžník, záložca, ručiteľ), údaje o účele úveru, na ktorý má byť úver poskytnutý, presné údaje o nehnuteľnosti, ktorá bude tvoriť predmet záložného práva, údaje o prípadných ďalších, žiadateľom navrhovaných zabezpečeniach a ďalšie bankou požadované doklady. Spolu so žiadosťou predloží žiadateľ aj doklady preukazujúce skutočnosti v nej uvádzané a identifikuje sa spôsobom podľa zákona o bankách.

B. POSTUP PRI PREDKLADANÍ ŽIADOSTI O HYPOTEKÁRNY ÚVER A KOMUNÁLNY ÚVER

1. Základné informácie o podmienkach poskytnutia hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru bankou žiadateľovi poskytuje poverený zamestnanec pobočky a exozitúry banky (ďalej len „poverený zamestnanec“).
2. V prevádzkových priestoroch (obchodných miestach) banky poverený zamestnanec ďalej zabezpečuje vypracovanie návrhu na poskytnutie úveru, správu úveru a monitoring úveru. Žiadateľ predkladá žiadosť spravidla na obchodnom mieste banky, na ktorom má vedený účet alebo na obchodnom mieste banky, ktorá je najbližšie k miestu jeho súčasného alebo budúceho trvalého pobytu, resp. k sídlu spoločnosti.
3. Žiadosť o poskytnutie úveru vydá žiadateľovi poverený zamestnanec banky a poskytne mu základné informácie o podmienkach získania hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru. V prípade záujmu žiadateľa - spotrebiteľa poverený zamestnanec banky vypracuje aj predbežnú ratingovú analýzu na základe žiadateľom ústne poskytnutých údajov. Tlačivo „Žiadosť o poskytnutie úveru“ vydá poverený zamestnanec takému žiadateľovi, u ktorého je predpoklad, že spĺňa základné podmienky pre poskytnutie hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru.
4. Spolu so žiadosťou poverený zamestnanec banky na podnet žiadateľa poskytne žiadateľovi aj zoznam súdnych znalcov, na účely vypracovania znaleckého posudku nehnuteľnosti slúžiacej na zabezpečenie hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru.
5. Ak je žiadateľom o úver fyzická osoba - spotrebiteľ, je predbežné posúdenie finančnej situácie takéhoto žiadateľa v rámci úvodných rokovaní bezodplatné. Takéto posúdenie má len orientačno-informatívny charakter a skutočné posúdenie bonity žiadateľa bankou bude vykonané až po predložení kompletnej žiadosti.

B.1. Preberanie žiadostí bankou

1. Pri rokovaní so žiadateľom ohľadne poskytnutia úveru je v zmysle § 89 ods. 1 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o bankách“) banka povinná požadovať od žiadateľa preukázanie jeho totožnosti, čomu musí žiadateľ vyhovieť. Vykonávanie obchodu so zachovaním anonymity klienta je banka povinná odmietnuť.
2. Klient je povinný na účely zisťovania, preverovania a kontroly jeho identifikácie a jeho zástupcov, na účely uzatvárania a vykonávania obchodov s ním a na ďalšie účely uvedené v zákone o bankách a iných platných právnych predpisoch na požiadanie banky poskytnúť banke požadované informácie, doklady a písomnosti.
3. Žiadosť v písomnej podobe predkladá žiadateľ (budúci dlžník, klient banky) vždy osobne, resp. jeho splnomocnený zástupca ustanovený v zmysle právnych platných predpisov na obchodnom mieste banky. V plnomocnenstve musí byť zástupca výslovne splnomocnený na konanie za klienta pri poskytovaní úveru. Podpis žiadateľa na plnomocnenstve musí byť úradne osvedčený. V prípade potreby poverený zamestnanec poskytne žiadateľovi bezodplatnú informačno-poradenskú a konzultačnú službu pri vypĺňaní žiadosti. U právnických osôb žiadosť predkladá fyzická osoba oprávnená konať v mene právnickej osoby (štatutárny zástupca). Doplnujúce doklady k žiadosti, ak neboli predložené spolu so žiadosťou, sú označené dátumom, kedy boli banke doručené. Žiadosť v takomto prípade sa považuje za doručенú banke až dňom, kedy je kompletná a úplná spolu s prílohami, s vyznačením dátumu doručenia posledných dokladov doručených banke.
4. Ak je žiadateľom o hypotekárny úver fyzická osoba - spotrebiteľ, súčasťou žiadosti je aj „Vyhlásenie o uplatnení nároku na poskytnutie štátneho príspevku k požadovanému hypotekárnemu úveru“ (vzor tohto vyhlásenia je súčasťou žiadosti).
5. Poverený zamestnanec banky prekontroluje po formálnej stránke kompletnosť údajov, uvádzaných v žiadosti a v jej prílohách. Vždy skontroluje aj totožnosť žiadateľa na základe jeho platného preukazu totožnosti. Súčasťou úverovej dokumentácie je vždy fotokópia platného preukazu totožnosti žiadateľa, spoluziadateľa (manžel, resp. manželka), iného solidárneho dlžníka, štatutárneho zástupcu oprávneného konať v mene právnickej osoby, záložcu a ručiteľa.
6. Súčasťou žiadosti sú aj iné písomnosti bankou požadované, ktoré sú prílohami žiadosti a tvoria súčasť úverovej dokumentácie. Úplný aktuálny výpis z listu vlastníctva použiteľný na právne úkony (ďalej len „list vlastníctva“) a znalecký posudok k nehnuteľnosti, určenej na zabezpečenie úveru, žiadateľ predkladá banke v jednom originálnom vyhotovení a obstaráva si ich na vlastné náklady. V prípade ostatných dokladov, ak žiadateľ nemôže odovzdať ich originálne vyhotovenia, predloží poverenému zamestnancovi originál spolu s kópiou príslušného dokladu a poverený zamestnanec banky overí súlad kópie s originálom.
7. Ak poverený zamestnanec banky zistí pri preberaní žiadosti nepresnosti, chyby alebo nekompletnosť dokumentov, vráti žiadosť žiadateľovi spolu s prílohami na účely odstránenia zistených nedostatkov. V prípade zistenia drobných nedostatkov, ktoré sú odstrániteľné ihneď (napr. nesprávny dátum, chýbajúci podpis, prepisové chyby a pod.), tieto odstráni na mieste žiadateľ pred povereným zamestnancom banky a vykonanie opravy potvrdí žiadateľ svojim vlastnoručným podpisom pri opravovanom údaji.
8. O poskytnutie hypotekárneho úveru môžu požiadať spoločne viacerí žiadatelia, a to v postavení solidárnych spoludlžníkov. Takýmito žiadateľmi môžu byť rodič a plnoleté dieťa, manželia so zrušeným bezpodielovým spoluvlastníctvom manželov, resp. iná osoba s dostatočnou bonitou zdokladovaných príjmov. Pre zmluvy o hypotekárnom úvere pre mladých uzatvorené po 1. 4. 2011 platí, že banka osobitne skúma, či žiadateľmi o hypotekárny úver pre mladých so štátnym príspevkom pre mladých sú mladí spoludlžníci (t.j. spoludlžníci, ktorí ku dňu podania žiadosti o hypotekárny úver pre mladých dovŕšili 18 rokov a neprekročili 35 rokov veku). Z tohto dôvodu každý zo žiadateľov musí vyplniť žiadosť osobitne. Ak niektorý zo žiadateľov je ženatý/vydatá a nemá zrušené bezpodielové spoluvlastníctvo manželov, jeho manželka/manžel vystupuje ako spoluziadateľ na strane takéhoto žiadateľa a vyplní všetky požadované údaje v žiadosti.

-
9. Žiadatelia o hypotekárny úver podľa bodu 8 tohto článku sú najmä:
- osoby, ktoré nadobudnú nehnuteľnosť do podielového vlastníctva,
 - rodičia a ich plnoleté deti, ktorí nadobudnú nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva rodiča alebo dieťaťa, resp. nehnuteľnosť, ktorá bude predmetom výstavby, údržby a zmeny dokončenej stavby je vo vlastníctve rodiča alebo dieťaťa,
 - manželia, ktorí majú zrušené bezpodielové spoluvlastníctvo manželov,
 - partneri žijúci v spoločnej domácnosti,
 - súrodenci.
- Iné osoby ako žiadateľov banka akceptuje na základe preverenia ich bonity z hľadiska príjmov a informácií z úverového registra.
10. V prípade, že žiadateľom o komunálny úver je obec, mesto (mestská časť) a vyšší územný celok, je potrebné, aby žiadateľ predložil spolu so žiadosťou aj zápisnicu z rokovania príslušného zastupiteľstva, na ktorom sa prijalo rozhodnutie požiadať o poskytnutie komunálneho úveru, s uvedením výšky úveru, účelu, spôsobu jeho zabezpečenia, ktorá je vyhotovená a podpísaná v zmysle platných právnych predpisov.
11. V prípade, že žiadateľom je fyzická osoba - spotrebiteľ, ktorá nedoloží písomný doklad o zrušení bezpodielového spoluvlastníctva manželov, je potrebné, aby zmluvné dokumenty, ako aj ďalšie požadované písomné dokumenty bankou boli vždy uzatvorené medzi bankou a obidvoma manželmi.
12. Za bezpredmetnú alebo neakceptovateľnú žiadosť považuje banka takú žiadosť, keď žiadateľ o úver nespolupracuje s bankou (neposkytuje súčinnosť) minimálne po dobu 30 kalendárnych dní od posledného osobného kontaktu žiadateľa s bankou. O tejto skutočnosti informuje klienta písomne poverený zamestnanec banky.

C. PODMIENKY NA POSKYTOVANIE HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU ALEBO KOMUNÁLNEHO ÚVERU

C.1. Poskytovanie hypotekárneho úveru a komunálneho úveru

1. Banka poskytuje hypotekárne úvery v súlade s § 68 zákona o bankách na:
- na nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti,
 - výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb,
 - údržbu tuzemských nehnuteľností alebo
 - splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmen a) až c), ktorý je hypotekárnym úverom,
 - splatenie poskytnutého úveru, použitého na účely podľa písmen a) až c), ktorý nie je hypotekárnym úverom.
2. Banka poskytuje komunálne úvery v súlade s § 69 zákona o bankách na nadobudnutie tuzemských nehnuteľností, výstavbu, zmenu dokončených stavieb a údržbu tuzemských nehnuteľností a ďalších stavieb s cieľom využívať ich na verejno-prospešný účel.
- Banka neposkytne hypotekárny úver alebo komunálny úver na účel, ktorý nezodpovedá účelom vymedzeným v bode 1. a 2.*
3. **Hypotekárny úver** banka poskytuje:
- fyzickým osobám - občanom Slovenskej republiky, ktoré dovŕšili plnoletosť a sú spôsobilé na právne úkony, s trvalým pobytom v Slovenskej republike a preukazujú príjem zo závislej činnosti alebo inej činnosti,
 - fyzickým osobám - cudzozemcom, občanom Švajčiarska alebo krajiny, ktorá je členom Európskej únie, s trvalým pobytom na území SR (rezident), ale aj bez trvalého pobytu na území SR (nerezident) (ďalej len „cudzozemec“), ktorí môžu nadobúdať nehnuteľnosti na území Slovenskej republiky v zmysle platných právnych predpisov,
 - fyzickým osobám a právnickým osobám, ktoré vykonávajú podnikateľskú činnosť v súlade s ustanoveniami § 2 Obchodného zákonníka minimálne 1 rok, a ktoré sú:
 - zapísané v obchodnom registri,
 - podnikajú na základe živnostenského oprávnenia,
 - podnikajú na základe iného než živnostenského oprávnenia podľa osobitných predpisov,
 - vykonávajú poľnohospodársku výrobu (fyzické osoby) a sú zapísaní do evidencie podľa osobitného predpisu,
 - vlastníkom bytov a nebytových priestorov zastúpených spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo vlastníkov bytov“), alebo správcom podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. **Komunálny úver banka poskytuje:** mestám a obciam (samosprávnym jednotkám) na území SR a vyšším územným celkom na území SR. **Samosprávnymi orgánmi**, ktorým banka poskytuje **komunálne úvery**, sú obce, mestá, mestské časti a vyššie územné celky sídlacie v Slovenskej republike. Tieto sú právnickými osobami v súlade s Občianskym zákonníkom a zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákonom NR SR č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov. Komunálny úver nemôže byť poskytnutý subjektom – právnickým osobám, ktoré obec založila so svojou majetkovou účasťou a tieto vykonávajú podnikateľskú činnosť podľa § 2 ods. 1 Obchodného zákonníka.
5. Banka je povinná odmietnuť vykonávanie obchodu (poskytnutie hypotekárneho alebo komunálneho úveru) so zachovávaním anonymity klienta.
6. Banka poskytuje úvery tým žiadateľom, ktorí preukážu:
- schopnosť zabezpečiť požadovaný úver spolu s jeho príslušenstvom vhodnou tuzemskou nehnuteľnosťou, a to aj rozostavanou, akceptovateľnou bankou,
 - schopnosť splácať požadovaný úver.
-

7. Schopnosť žiadateľa splácať požadovaný úver banka posudzuje u fyzických osôb - spotrebiteľov na základe dokladov, preukazujúcich príjmy a výdavky žiadateľa. Podnikateľské subjekty banka posudzuje na základe predložených účtovných výkazov a vybraných ekonomických ukazovateľov za príslušné obdobie, podnikateľského zámeru a projekcie vybraných ekonomických ukazovateľov, ďalej banka posudzuje tiež perspektívnosť ich podnikania, obchodnú a ekonomickú stabilitu (ďalej len „bonita žiadateľa“).
8. Pri hodnotení bonity žiadateľa používa banka spolu s ďalšími metódami ratingový systém založený na princípe skúmania úverových rizík.
9. Banka poskytuje hypotekárne úvery a komunálne úvery a vykonáva činnosti s tým súvisiace prostredníctvom svojho ústredia a obchodných miest.
10. Minimálna výška hypotekárneho úveru je EUR 3 500. Maximálna výška hypotekárneho úveru môže byť poskytnutá do výšky 70 % z hodnoty založenej nehnuteľnosti. Maximálna výška hypotekárneho úveru, ktorý banka poskytne klientovi je obmedzená schopnosťou žiadateľa splácať úver a hodnotou nehnuteľnosti (nehnuteľností) slúžiacej na zabezpečenie úveru stanovenej bankou na základe ustanovení § 73 zákona o bankách.
11. Ak požadovaná suma úveru nepostačuje na pokrytie investičného zámeru žiadateľa v plnej výške (spravidla pri výstavbe tuzemskej nehnuteľnosti), musí žiadateľ banke preukázať a zdokladovať zdroje krytia jeho investičného zámeru, vlastné finančné prostriedky, resp. iné, ktoré mu umožnia spolu s prostriedkami z úveru realizovať celý investičný zámer (toto sa nevťahuje na prípady, ak je úver zabezpečený inou nehnuteľnosťou, t.j. objekt úveru a predmet zabezpečenia nie sú totožné).
12. V prípade nadobudnutia (kúpy) nehnuteľnosti môže byť žiadateľovi poskytnutý hypotekárny úver v plnej výške kúpnej ceny za predpokladu, že bankou stanovená hodnota nehnuteľnosti slúžiacej na zabezpečenie úveru postačuje na krytie investičného zámeru klienta.
13. Lehota splatnosti hypotekárneho úveru je spravidla limitovaná vekom vzniku nároku klienta na starobný dôchodok v zmysle § 65 zák. č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení.
14. Žiadateľ/klient preukazuje účelovosť hypotekárneho úveru:
 - **nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti**, formy nadobudnutia môžu byť nasledovné:
 - a) kúpa nehnuteľnosti - podkladom k preukázaniu účelu je podpísaná uzatvorená kúpna zmluva, originál alebo úradne osvedčená kópia, list vlastníctva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom kúpy,
 - b) nadobudnutie nehnuteľnosti na základe zámennej zmluvy, pokiaľ zámena nehnuteľností je viazaná aj na finančné vyrovnanie,
 - c) nadobudnutie nového bytu na základe zmluvy o výstavbe bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, resp. inej zmluvy, ktorá spĺňa náležitosti zmluvy o výstavbe bytu v zmysle platných právnych predpisov, ako podkladu k nadobudnutiu vlastníctva,
 - d) vyporiadanie podielu na nehnuteľnosti v rámci dedičského konania – podkladom k preukázaniu účelu je osvedčenie o dedičstve alebo právoplatné uznesenie súdu o dedičstve,
 - e) vyporiadanie podielu na nehnuteľnosti po rozvode manželstva - podkladom k preukázaniu účelu je právoplatné rozhodnutie súdu o rozvode manželstva, dohoda manželov o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov po rozvode manželstva alebo rozhodnutie súdu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov po rozvode manželstva,
 - f) vyporiadanie podielu na nehnuteľnosti v rámci zrušenia bezpodielového spoluvlastníctva manželov (BSM) súdom počas trvania manželstva (z titulu podnikania jedného z manželov alebo obidvoch, na návrh jedného z manželov) - podkladom k preukázaniu účelu je právoplatné rozhodnutie súdu o zrušení BSM a dohoda manželov o vyporiadaní BSM spísaná formou notárskej zápisnice,
 - **výstavba tuzemskej nehnuteľnosti** - podkladom k preukázaniu účelu je právoplatné stavebné povolenie a geometrický plán, ak bol vyhotovený, schválený projekt stavby, položkový rozpočet stavby, prípadne zmluva o dielo alebo zmluva o výstavbe, list vlastníctva osvedčujúci vlastníctvo k stavebnému pozemku, resp. list vlastníctva k nehnuteľnosti, faktúry za stavebné práce alebo stavebný materiál,
 - **zmena dokončených stavieb** (rekonštrukcia, modernizácia, údržba, prístavba, nadstavba alebo vstavba k nehnuteľnosti, t.j. stavebné práce, ktorými sa mení už existujúca tuzemská nehnuteľnosť) - list vlastníctva k nehnuteľnosti, právoplatné stavebné povolenie (v prípadoch ak to vyžaduje stavebný zákon), resp. ohlásenie stavebných prác príslušnému stavebnému úradu (v prípade, že sa nejedná o udržiavacie práce bez ohlasovacej povinnosti v zmysle stavebného zákona), položkový rozpočet a prípadne projekt zmeny dokončenej stavby, prípadne zmluva o dielo, faktúry za stavebné práce alebo stavebný materiál,
 - **splatenie skôr poskytnutého úveru použitého na účely podľa § 68 písm. a) až c) zákona o bankách, ktorý nie je hypotekárnym úverom**
podkladom k preukázaniu účelu je potvrdenie banky, resp. stavebnej sporiteľne o aktuálnom zostatku úveru, zmluva o úvere, zmluvné dokumenty o zabezpečení úveru, aktuálny list vlastníctva s vyznačením záložného práva v prospech veriteľa,
 - **splatenie poskytnutého úveru použitého účely podľa § 68 písm. a) až c) zákona o bankách, ktorý je hypotekárnym úverom**
podkladom k preukázaniu účelu je potvrdenie hypotekárnej banky o aktuálnom zostatku hypotekárneho úveru, zmluva o poskytnutí hypotekárneho úveru, zmluvné dokumenty o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, aktuál-

ny list vlastníctva s vyznačením záložného práva v prospech veriteľa, aktuálne potvrdenie o tom, že na hypotekárnu banku bol vyhlásený konkurz.

C.2. Spôsob poskytovania hypotekárneho úveru a komunálneho úveru

1. Banka poskytuje hypotekárny úver a komunálny úver na zmluvnom základe.
2. Banka je povinná pri uzatváraní každej písomnej zmluvy o obchode informovať klienta o výške ročnej percentuálnej úrokovej sadzby obchodu, ak je dohodnutá úroková sadzba, o odplatách vyžadovaných bankou od klienta alebo o odplatách v prospech klienta, ktoré súvisia so zmluvou o tomto obchode. Táto povinnosť sa nevzťahuje na platby spojené s neplnením záväzkov zo zmluvy o obchode. O podmienkach poskytovania hypotekárnych úverov alebo komunálnych úverov banka klientov informuje písomne, v slovenskom jazyku na svojom webovom sídle a na svojich obchodných miestach. O zmenách obchodných podmienok a o zmene úrokových sadziieb a poplatkov informuje klientov vopred, a to najmenej 15 dní pred nadobudnutím príslušnej zmeny, pokiaľ nie je všeobecne záväzným právnym predpisom ustanovená dlhšia doba.

C.2.1. Zmluva o hypotekárnom úvere alebo o komunálnom úvere

1. Zmluvou o hypotekárnom úvere alebo o komunálnom úvere sa upravujú vzťahy, ktoré vznikajú medzi bankou a klientom do doby odo dňa poskytnutia hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru až do zaplatenia všetkých pohľadávok banky a ich príslušenstva, viažucich sa k takémuto úveru vrátane všetkých plnení, ku ktorým sa klient v zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere zaviazal, že ich splní.
2. Ku konkrétnemu hypotekárnemu úveru alebo komunálnemu úveru prislúcha vždy jedna zmluva o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere.
3. Zmluva o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere v zmysle zákona o bankách musí byť písomná a musí obsahovať:
 - a) identifikačné údaje o banke a o klientovi najmenej v rozsahu
 - meno, priezvisko, rodné číslo, ak je pridelené, dátum narodenia a adresa trvalého pobytu, štátne občianstvo, ak ide o fyzickú osobu,
 - názov, identifikačné číslo, ak je pridelené, a adresa sídla alebo miesta podnikania, ak ide o právnickú osobu,
 - b) sumu poskytnutého hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru a lehotu jeho splatnosti, pravidlá splácania istiny a úrokov z poskytnutého hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru, výšku ročnej percentuálnej úrokovej sadzby poskytovaného hypotekárneho alebo komunálneho úveru, ktorá sa pri hypotekárnom úvere skladá z platnej základnej úrokovej sadzby banky a hrubej marže banky a podrobné vymedzenie ostatných nákladov vyžadovaných od klienta, ktoré súvisia s hypotekárnym úverom alebo komunálnym úverom a s uzavretím zmluvy o takomto úvere,
 - c) presné označenie tuzemskej nehnuteľnosti, na ktorú sa poskytuje hypotekárny úver alebo komunálny úver; za splnenie tejto podmienky sa považuje aj presné označenie tejto tuzemskej nehnuteľnosti v dodatku k zmluve o hypotekárnom úvere alebo k zmluve o komunálnom úvere uzavretom najneskôr pred poskytnutím čo len časti peňažných prostriedkov z hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru,
 - d) podmienky závislé od objektívnych skutočností, pri ktorých splnení môže byť upravená výška ročnej percentuálnej úrokovej sadzby alebo iné náklady vyžadované od klienta,
 - e) podrobné vymedzenie druhu, spôsobu a rozsahu zabezpečenia pohľadávok banky zo zmluvy o hypotekárnom úvere alebo zmluvy o komunálnom úvere, ,
 - f) ostatné podmienky poskytnutia a splácania hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru vyžadované podľa týchto VOP HU, a obchodných podmienok pre poskytovanie hypotekárnych úverov a spotrebných úverov zabezpečených nehnuteľnosťou,
 - g) podmienky prípadného predčasného splatenia hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru na podnet klienta,
 - h) záväzok banky, ak je klientom fyzická osoba – mladý poberateľ hypotekárneho úveru, že jej umožní odložiť splátky istiny hypotekárneho úveru alebo znížiť mesačnú splátku hypotekárneho úveru až na polovicu jej výšky na dobu 24 mesiacov, ak sa tomuto klientovi narodí dieťa a klient o to hypotekárnu banku písomne požiada v lehote do troch mesiacov po narodení dieťaťa a k žiadosti priloží aj rodný list dieťaťa,
 - i) ďalšie náležitosti dohodnuté medzi bankou a klientom, najmä:
 - spôsob hodnotenia plnenia podmienok zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere,
 - postupy pri neplnení podmienok zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere,
 - spôsob zmeny zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere,
 - riešenie sporných otázok,
 - poskytovanie informácií o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere a pod.
4. Súčasne s uzatvorením zmluvy o hypotekárnom úvere alebo o komunálnom úvere banka uzatvára zmluvu o záložnom práve k nehnuteľnosti so záložcom (vlastníkom nehnuteľnosti, vedenom na liste vlastníctva v deň vyhotovenia zmluvy o záložnom práve bankou). Návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností na zakladanú nehnuteľnosť vypracováva banka. V prípade dodatočného zabezpečenia úveru sú neoddeliteľnou súčasťou úverovej dokumentácie ďalšie príslušné zmluvné dokumenty.
5. Ak zmluvu o úvere uzatvára banka s fyzickou osobou, ktorá ku dňu podania žiadosti o úver je vydatá/ženatý (manželský väzok), zmluvu o úvere podpisujú na strane klienta obidvaja manželia. Tento postup neplatí, ak manželia uzavreli doho-

du o zúžení zákonom určeného rozsahu BSM podľa osobitného zákona formou notárskej zápisnice, alebo ak bolo BSM zrušené za trvania manželstva tak, že nehnuteľnosť, ktorou bude úver zabezpečený, patrí do výlučného vlastníctva jedného z manželov. V takomto prípade účastníkmi na strane klienta v zmluve o úvere budú obidvaja manželia, ale v záložnej zmluve na strane záložcu vystupuje iba vlastník zálohu (t.j. iba ten z manželov, ktorý je vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá slúži na zabezpečenie úveru).

C.2.2. Postup banky pred uzavretím zmluvných dokumentov

Posúdenie reálnosti predložených podkladov

1. Na základe bankou požadovaných podkladov predložených žiadateľom (najmä žiadosť, zdokladovanie príjmov, znaleckého posudku na zakladanú nehnuteľnosť), osobného rokovania so žiadateľom a overenia správnosti údajov uvedených v žiadosti, vykonania fyzickej obhliadky nehnuteľnosti v mieste realizácie investičného zámeru žiadateľa, posudzuje banka konkrétny úverový obchod, ako aj schopnosť žiadateľa splácať požadovaný úver.
2. Žiadosť spolu s jej prílohami posudzuje banka na základe analýzy finančnej situácie žiadateľa, zadlženosti žiadateľa, vyrovnanosti jeho potrieb a zdrojov, ako aj posúdenia akceptovateľnosti a hodnoty zakladanej nehnuteľnosti.
3. Pri rozhodovaní o schválení úveru banka vychádza zo zásady účelového úverovania, z komplexného hodnotenia bonity žiadateľa, posúdenia bonity zabezpečenia úveru a reálnosti návratnosti úveru.
4. Banka neposkytne úver a vráti žiadosť takému žiadateľovi, ktorý nepreukáže schopnosť riadne splácať požadovaný úver v zmysle požiadaviek banky a nezabezpečí úver vhodnou bankou akceptovateľnou tuzemskou nehnuteľnosťou, a to aj rozostavanou. Rozostavaná stavba musí byť vždy zapísaná v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva. Banka požaduje úver zabezpečiť zriadením záložného práva na presne určenú tuzemskú nehnuteľnosť, a to aj rozostavanú.
5. Výsledky banky vychádzajúce z hodnotenia bonity žiadateľa, ako aj bonity navrhovaného zabezpečenia úveru a všetky ďalšie poznatky banky zistené z posúdenia investičného zámeru žiadateľa tvoria súčasť podkladov pri rozhodovaní banky o schválení hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru.

C.2.3. Zabezpečenie hypotekárneho úveru a komunálneho úveru

C.2.3.1. Základné zabezpečenie

1. Podmienkou poskytnutia hypotekárneho úveru je jeho zabezpečenie vhodnou tuzemskou nehnuteľnosťou, a to aj rozostavanou, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva. Zabezpečenie nehnuteľnosťou je vždy základné zabezpečenie hypotekárneho úveru.
2. Podmienkou zabezpečenia hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru tuzemskou nehnuteľnosťou je, aby nehnuteľnosť bola zapísaná v katastri nehnuteľností SR. Vlastnícke práva k nehnuteľnosti slúžiacej na zabezpečenie úveru musia byť vždy vysporiadané a preukázané banke zákonným spôsobom.
3. Záložné právo na zabezpečenie pohľadávky banky vzniká jeho vkladom do katastra nehnuteľností na základe návrhu banky a vlastníka nehnuteľnosti, pričom má banka postavenie záložného veriteľa.
4. Maximálnu výšku úveru môže banka poskytnúť až 100 % z hodnoty nehnuteľnosti. Hodnotu základného zabezpečenia, hodnotu nehnuteľnosti, resp. nehnuteľností určenej na zabezpečenie úveru, stanoví banka na základe supervízie ohodnotenia nehnuteľnosti vypracovanej supervízorom banky na základe znaleckého posudku predloženého žiadateľom o úver.
5. Ak ide o spoločnosť s ručením obmedzeným so základným imaním nižším ako **EUR 33 193,92**, výška hodnoty základného zabezpečenia sa musí rovnať minimálne dvojnásobku (200 %) výšky požadovaného úveru.
6. Pri stavbe banka požaduje aj založenie pozemku, na ktorom je, alebo má byť, stavba postavená. Prístup k stavbe a k pozemkom musí byť zabezpečený formou prístupu z verejných komunikácií alebo zriadením vecného bremena práva prechodu alebo prejazdu v prospech ktoréhokoľvek vlastníka založenej nehnuteľnosti (vecné bremeno „in rem“). Výnimkou sú byty a nebytové priestory v bytovom dome s nevysporiadaným vlastníctvom k pozemku, na ktorom bytový dom stojí, u ktorých nemusí byť spoluvlastnícky podiel k takémuto pozemku súčasťou zabezpečenia.
7. Banka akceptuje ako základné zabezpečenie úveru aj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti v prípadoch, ak spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti je presne špecifikovaný v doklade o nadobudnutí spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti, t.z. reálny podiel, ktorý je spôsobilý na nakladanie (výkon záložného práva).
8. V zmysle § 74 zákona o bankách hypotekárny úver nemôže byť zabezpečený záložným právom, vzťahujúcim sa k nehnuteľnosti, na ktorej už vzniklo a trvá iné záložné právo alebo obmedzenie prevodu nehnuteľnosti, s výnimkou:
 - a) záložného práva zriadeného v prospech tej istej banky na zabezpečenie iného ňou poskytnutého hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru,
 - b) záložného práva zriadeného v prospech stavebnej sporiteľne,
 - c) záložného práva zriadeného v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania,
 - d) záložného práva alebo obmedzenia prevodu nehnuteľnosti, zriadených podľa osobitného predpisu, konkrétne ťarcha podľa § 15, ods. 1 a § 16 až 18 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov 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. o finančnej, úverovej a inej pomoci družstevnej individuálnej bytovej výstavbe a modernizácii rodinných domov v osobnom vlastníctve v znení neskorších predpisov.
9. Okrem záložných práv, uvedených v bode 8. tohto článku, nesmie k nehnuteľnosti určenej na zabezpečenie hypotekárneho úveru, byť zriadené žiadne iné záložné právo, ani obmedzenie prevodu nehnuteľnosti (ide najmä o vecné bremeno

práva doživotného užívania nehnuteľnosti). Vecné bremeno, ktoré svojou podstatou neobmedzuje prevod nehnuteľnosti, banka akceptuje (napr. vecné bremeno k pozemku podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, vecné bremeno práva prechodu cez príslušnú parcelu, vecné bremeno práva strieť výstavbu stavby).

10. Nehnuteľnosť sa nepovažuje za zaťaženú záložným právom alebo obmedzením prevodu, ak:
 - a) takto zabezpečená pohľadávka tretej osoby zanikne v súvislosti s poskytnutím hypotekárneho úveru, a tiež vtedy,
 - b) ak si banka na obdobie najmenej od prvého dňa poskytnutia čo len časti finančných prostriedkov z hypotekárneho úveru až do zániku záložného práva, ktoré slúži na zabezpečenie pohľadávky banky z hypotekárneho úveru dohodne podľa § 151k ods. 3 Občianskeho zákonníka pre toto záložné právo a zabezpečí zápisom v katastri nehnuteľností prvé miesto v poradí, rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv s výnimkou záložných práv a obmedzenia prevodu nehnuteľnosti podľa bodu 8. písm. a) až c) tohto článku. Banka nesmie až do zániku takéhoto záložného práva dohodnúť ani umožniť zapísať v katastri nehnuteľností žiadne iné miesto v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv.
11. Pri zabezpečení hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru banka vždy požaduje uzatvorenie poisťovnej zmluvy proti poškodeniu a zničeniu stavby alebo inak spôsobenej škode a vinkuláciu poisťovného plnenia v prospech banky minimálne v rozsahu – jedného násobku (100 %) výšky poskytnutého úveru, a to na obdobie trvania celého úverového vzťahu.
12. Záložné právo k nehnuteľnosti zriadené na zabezpečenie pohľadávok z hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru zaniká splatením tohto úveru s príslušenstvom. **Banka oznamuje zánik záložného práva k nehnuteľnosti**, ktoré slúžilo na zabezpečenie pohľadávok z hypotekárneho alebo komunálneho úveru vrátane jeho príslušenstva orgánu **štátnej správy na úseku katastra podľa osobitného zákona**.
13. Vlastník založenej nehnuteľnosti (záložca) nesmie počas trvania úverového vzťahu bez súhlasu banky nakladať s touto nehnuteľnosťou (napr. scudziť, zmluvne prenajať alebo meniť charakter a spôsob užívania nehnuteľnosti, založiť) alebo obmedziť prevod tejto nehnuteľnosti, ktorou je hypotekárny úver alebo komunálny úver zabezpečený.
14. Vlastník nehnuteľnosti zabezpečujúcej úver (záložca) musí preukázať banke počas trvania úverového vzťahu riadne a včasné platenie dane z nehnuteľnosti v zmysle osobitného zákona.
15. Vlastník nehnuteľnosti zabezpečujúcej úver (záložca) je povinný umožniť banke, aby kedykoľvek počas trvania úverového vzťahu mohla vykonať obhliadku takejto nehnuteľnosti. Zároveň je povinný predkladať banke jedenkrát ročne list vlastníctva k nehnuteľnosti zabezpečujúcej úver.
16. Ak sa hodnota nehnuteľnosti zabezpečujúcej úver zníži z akéhokoľvek dôvodu do takej miery, že bude ohrozené riadne zabezpečenie úveru, banka písomne vyzve klienta, aby v určenej lehote odstránil tento nedostatok, a to zabezpečením inou nehnuteľnosťou alebo vykonaním takejto zásahu do už založenej nehnuteľnosti, ktorým sa jej hodnota zvýši (napr. rekonštrukciou, údržba a pod.) na bankou požadovanú hodnotu zabezpečenia úveru.
17. V prípade, že klient na základe písomnej výzvy banky neeliminuje nedostatočné zabezpečenie úveru podľa bodu 16. tohto článku, banka bude žiadať okamžité splatenie celého úveru a jeho príslušenstva pred uplynutím dohodnutej lehoty splatnosti a banka má právo odstúpiť od zmluvy o úvere alebo zmluvu o úvere vypovedať.
18. V prípadoch, ak hypotekárny úver je zabezpečený nehnuteľnosťou vo vlastníctve právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa, banka vždy požaduje zmluvu o ručení fyzickej osoby oprávnenej konať v mene takéhoto vlastníka. Vlastník takejto nehnuteľnosti je povinný banke predložiť písomné vyhlásenie, že poskytnutie nehnuteľnosti na zabezpečenie úveru nepodlieha schváleniu príslušnému orgánu vlastníka nehnuteľnosti. Ak na zabezpečenie úveru je potrebný súhlas príslušného orgánu vlastníka takejto nehnuteľnosti, musí žiadateľ o úver predložiť banke aj písomný súhlas tohto orgánu vlastníka, ktorý je vyhotovený tak, ako to vyžaduje banka alebo platné všeobecne záväzné právne predpisy pre vyhotovenie takéhoto súhlasu. Ak banka zistí, že vlastník nehnuteľnosti, ktorá je predmetom zabezpečenia, poskytne banke neúplné, nepravdivé a neaktuálne informácie, banka má právo okamžite vyhlásiť úver za splatný a následne vypovedať zmluvu o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere alebo odstúpiť od zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere, ak sa banka a klient nedohodnú o odstránení dôvodu výpovede zmluvy.
19. Banka v zmysle zákona o bankách požaduje základné zabezpečenie komunálneho úveru obdobným spôsobom ako pri hypotekárnom úvere.

C.2.3.2. Ďalšie zabezpečenie

1. Banka akceptuje tieto druhy ďalšieho zabezpečenia:
 - a) Ručením ručiteľom (zmluva o ručení); ručiteľ musí spĺňať všetky kritériá ako žiadateľ, vrátane preukázania schopnosti splácať požadovaný úver v plnej výške,
 - b) uzavretím poisťovnej zmluvy na životné poistenie žiadateľa o úver (u občanov) a vinkuláciou poisťovného plnenia alebo záložným právom k pohľadávke na výplatu poisťovného plnenia minimálne vo výške požadovaného úveru v prospech banky,
 - c) vinkuláciou alebo záložným právom ku vkladu na účte alebo na vkladnej knižke - banka akceptuje vklady, uložené v banke, resp. v iných bankou akceptovateľných peňažných ústavoch. Konkrétne určená výška peňažných prostriedkov musí byť založená v prospech banky v zmysle platných právnych predpisov (ďalej len „záloh“). Záloh sa musí rovnať minimálne súčtu sumy úveru, ktorý má banka žiadateľovi o úver poskytnúť a sumy pozostávajúcej z 3-och mesačných anuitných splátok úveru. Na základe žiadosti klienta môže banka počas trvania úverového vzťahu upraviť výšku zálohu v súlade s aktuálnym zostatkom poskytnutého úveru v zmysle platných právnych predpisov,

-
- d) ostatnými bonitnými aktívami akceptovateľnými bankou, za podmienky, že sú spôsobilé pre zabezpečenie úveru v zmysle platných právnych predpisov,
 - e) kombináciou vyššie uvedených foriem zabezpečenia.
2. Ďalšie zabezpečenie banka spravidla nevyžaduje:
 - a) u fyzických osôb - spotrebiteľov, ktorí žiadajú o úver sami (žiadateľ je slobodný, rozvedený, ovdovený, resp. žiadateľ má vysporiadané BSM počas trvania manželstva).
 3. Ďalšie zabezpečenie banka vždy vyžaduje:
 - a) u fyzických osôb – podnikateľov zabezpečenie podľa bodu 1. tohto článku,
 - b) u právnických osôb zabezpečenie formou ručenia. Banka v osobitných prípadoch môže požadovať u týchto osôb aj ostatné formy ďalšieho zabezpečenia podľa bodu 1. tohto článku.

C.2.4. Oceňovanie nehnuteľnosti

1. Podkladom pre stanovenie hodnoty nehnuteľnosti slúžiacej na zabezpečenie hypotekárneho úveru a komunálneho úveru je znalecký posudok vypracovaný súdnym znalcom menovaným v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 10 02 oceňovanie nehnuteľností v súlade so zákonom č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Banka akceptuje znalecký posudok vypracovaný podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. Znalecký posudok nesmie byť starší ako 3 mesiace od podania žiadosti o úver. V individuálnych prípadoch (najmä pri kúpe nehnuteľností) banka môže akceptovať aj starší znalecký posudok, vypracovaný v kalendárnom roku, v ktorom sa predkladá banke žiadosť o úver. Podmienkou akceptovania takéhoto znaleckého posudku zo strany banky je predloženie aktuálneho výpisu z listu vlastníctva na zakladanú nehnuteľnosť použiteľného na právne úkony (nie staršieho ako 3 mesiace od podania žiadosti) zo strany klienta a aktuálnej fotodokumentácie zakladanej nehnuteľnosti.
3. Znalecký posudok, aktuálny výpis z listu vlastníctva použiteľný na právne úkony a aktuálnu fotodokumentáciu zakladanej nehnuteľnosti na vlastné náklady zabezpečuje žiadateľ o úver.
4. Hodnotu nehnuteľnosti v zmysle zákona o bankách určí banka na základe supervízie znaleckého posudku na zakladanú nehnuteľnosť. Vlastník nehnuteľnosti je povinný umožniť banke fyzickú obhliadku nehnuteľnosti, ktorá je predmetom záložného práva.
5. V závislosti od požiadaviek klienta môže banka vypracovať interné ocenenie zakladanej nehnuteľnosti. Tento úkon je spoľatný v zmysle platného sadzobníka poplatkov banky.

C.2.5. Rozhodnutie o poskytnutí hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru

1. Po posúdení žiadosti, po overení údajov žiadateľa, ako aj posúdení reálnej návratnosti úveru bankou, banka navrhne podmienky poskytnutia hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru žiadateľovi. Žiadateľ má právo neprijat navrhované podmienky, požiadať o ich úpravu, prípadne odstúpiť od žiadosti. Po prerokovaní a odsúhlasení požadovaných podmienok s klientom, banka rozhodne o poskytnutí úveru alebo žiadosť zamietne.
2. V prípade zamietnutia žiadosti banka písomne oznámi túto skutočnosť žiadateľovi o hypotekárny úver alebo komunálny úver.
3. V prípade schválenia žiadosti banka predloží žiadateľovi a ostatným osobám zúčastneným na úverovom vzťahu na podpis návrh zmluvných dokumentov.

C.2.6. Príslušenstvo hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru

1. Na účely záväzkových vzťahov zo zmluvy po hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere príslušenstvom úveru sú:
 - a) úroky;
 - b) úroky z omeškania;
 - c) poplatky,
 - d) iné náklady spojené s uplatnením pohľadávky banky voči klientovi.
2. Banka je oprávnená požadovať od klienta, aby zaplatil príslušenstvo spôsobom a v rozsahu, ako je to dohodnuté v zmluve o hypotekárnom úvere alebo o komunálnom úvere, uvedené v týchto VOP HU alebo ustanovené vo všeobecne záväzných právnych predpisoch. Banka nemôže od klienta požadovať úhradu úrokov, poplatkov alebo iných nákladov, ktoré nie sú určené v zmluve o hypotekárnom úvere alebo v zmluve o komunálnom úvere.
3. **Úroky**
 - 3.1 Banka a klient v zmluve o hypotekárnom úvere dohodnú úrokovú sadzbu vypočítanú ako súčet platnej základnej úrokovej sadzby banky a hrubej marže banky. Základná úroková sadzba banky je stanovená bankou, je vyjadrená v percentách a je zverejnená na webovom sídle banky a v jej prevádzkových priestoroch ku dňu uzavretia zmluvy o hypotekárnom úvere. Hrubá marža banky je stanovená bankou a je vyjadrená v percentách.
 - 3.2 Banka a klient si môžu v zmluve o hypotekárnom úvere dohodnúť úrokovú sadzbu s dobou jej fixácie na obdobie 1, 2, 3, 5 alebo 10 rokov. Podrobnosti o úrokových sadzbách vrátane úrokových sadzieb pre jednotlivé produkty hypotekárnych obchodov sú uvedené v obchodných podmienkach a vo VOP.
 - 3.3 Banka môže zmeniť základnú úrokovú sadzbu banky v závislosti od zmien úrokových sadzieb na finančnom trhu, obchodných podmienok banky, platných právnych predpisov a tiež vplyvom výšky úročenia hypotekárnych záložných listov, ktoré v súlade so všeobecnými záväznými predpismi musia byť kryté pohľadávkami z hypotekárnych úverov, vrátane

nárastu nákladov banky v súvislosti s obstarávaním zdrojov na financovanie hypotekárnych úverov z medzibankového a kapitálového trhu. Ak je v zmluve o hypotekárnom úvere dohodnutá úroková sadzba bez doby jej fixácie, mení sa jej výška automaticky, vždy po zmene základnej úrokovej sadzby banky.

- 3.4** Úroková sadzba s dohodnutou dobou fixácie v zmluve o hypotekárnom úvere nemôže byť bankou jednostranne zmenená počas doby fixácie. Prvá doba fixácie začína dňom účinnosti zmluvy o hypotekárnom úvere a končí uplynutím dohodnutej doby fixácie. Po uplynutí doby fixácie banka zmení úrokovú sadzbu podľa základnej úrokovej sadzby banky platnej v posledný deň uplynutej doby fixácie; takto zmenená úroková sadzba je záväzná počas ďalšej doby fixácie, ak bola dohodnutá.
- 3.5** Pri hypotekárnych úveroch banka bezplatne oznámi klientovi termín
- uplynutia doby fixácie, ak bola dohodnutá, najneskôr dva mesiace pred uplynutím doby fixácie, resp. najneskôr dva mesiace pred termínom na predloženie žiadosti o predčasné splatenie hypotekárneho úveru alebo jeho časti, v súvislosti s právom klienta predčasne splatiť hypotekárny úver alebo jeho časť podľa bodu 3.7 tohto článku,
 - vykonania zmeny úrokovej sadzby hypotekárneho úveru a úrokovú sadzbu hypotekárneho úveru na nasledujúce úrokové obdobie (aktuálnu výšku základnej úrokovej sadzby banky ku dňu vyhotovenia oznámenia a výšku hrubej marže na nasledujúcu dobu fixácie úrokovej sadzby), a to najneskôr dva mesiace pred vykonaním a začatím uplatňovania tejto zmeny, resp. najneskôr dva mesiace pred termínom na predloženie žiadosti o predčasné splatenie hypotekárneho úveru alebo jeho časti, v súvislosti s právom klienta predčasne splatiť hypotekárny úver alebo jeho časť podľa bodu 3.7 tohto článku.
- 3.6** V oznámení podľa bodu 3.5 tohto článku banka klienta poučí o podmienkach predčasného splatenia hypotekárneho úveru alebo jeho časti pred uplynutím doby fixácie úrokovej sadzby hypotekárneho úveru alebo pred vykonaním zmeny úrokovej sadzby hypotekárneho úveru. Oznámenie banka klientovi zašle najneskôr dva mesiace pred termínom vyžadovaným hypotekárnou bankou na predloženie žiadosti o predčasné splatenie.
- 3.7** Klient má právo, ak nesúhlasí s novou výškou úrokovej sadzby, bezodkladne po doručení oznámenia o zmene úrokovej sadzby požiadať banku o predčasné splatenie hypotekárneho úveru alebo jeho časti. Klient je povinný najneskôr k dohodnutému dňu predčasného splatenia splatiť úver aj s príslušenstvom.
- 3.8** Ak k predčasnému splateniu hypotekárneho úveru alebo jeho časti dôjde na podnet klienta v súvislosti s uplynutím doby fixácie úrokovej sadzby hypotekárneho úveru alebo v súvislosti so zmenou úrokovej sadzby hypotekárneho úveru, banka nie je oprávnená požadovať od Klienta úhradu úrokov, poplatkov alebo iných nákladov v súvislosti s predčasným splatením hypotekárneho úveru alebo jeho časti.
- 3.9** Ak Klient nepožiada Banku o predčasné splatenie hypotekárneho úveru alebo jeho časti podľa predchádzajúcich bodov tohto článku, platí nová úroková sadzba za dohodnutú.
- 4. Poplatky**
- 4.4** Klient je povinný zaplatiť banke najmä tieto poplatky vo výške a so splatnosťou podľa sadzobníka poplatkov:
- poplatok za posúdenie a spracovanie úveru bankou, vrátane vypracovania zmluvnej dokumentácie, vo výške určenej bankou podľa výšky poskytnutého úveru (spracovateľský poplatok), ktorý je splatný najneskôr v deň poskytnutia čo len časti úveru;
 - poplatok za interné ocenenie nehnuteľnosti bankou na žiadosť klienta;
 - poplatok za zvýšenie úveru a iné poplatky za zmenu a doplnenie zmluvných podmienok zo strany klienta (dodatok k zmluve o úvere a/alebo k zmluvám s ňou súvisiacim uzatvorený na podnet klienta);
 - mesačný poplatok za vedenie a správu úverového účtu Bankou vo výške podľa Sadzobníka poplatkov platného ku dňu splatnosti poplatkov;
 - poplatok za upomienku;
 - poplatok za predčasné splatenie úveru (počítaný z objemu nesplatenej pohľadávky s príslušenstvom);
 - poplatok za nečerpanie úveru (počítaný z objemu nečerpaného úveru);
 - poplatok za nedočerpanie úveru (počítaný z objemu nedočerpaného úveru);
 - prípadne aj ďalšie poplatky vo výške a so splatnosťou podľa sadzobníka poplatkov banky platného v deň uskutočnenia spoplatňovaného úkonu;
- 4.2** Ďalej je klient povinný znášať náklady a poplatky, ktoré súvisia s úverom, s uzavretím, zmenou, doplnkami a zrušením, resp. zánikom zmluvy o úvere a iných zmluvných dokumentov a listín, so zabezpečením a vymáhaním úveru a jeho príslušenstva vo výške a so splatnosťou podľa platných právnych predpisov, napr.
- odmena znalcovi za vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá bude predmetom záložného práva;
 - poplatok za list vlastníctva, ktorý bude slúžiť na označenie objektu financovaného z úveru a predmetu zabezpečenia úveru;
 - náklady na vypracovanie geometrického plánu slúžiaceho na zápis rozostavanej stavby;
 - poplatok za návrh na vklad záložného práva k nehnuteľnosti v prospech banky;
 - poplatok spojený s poistením nehnuteľnosti, ktorá je predmetom záložného práva v zmysle poisťovnej zmluvy pre prípad zničenia, poškodenia, znehodnotenia a proti živelným pohromám alebo poplatok spojený s uzavretím životného poistenia, resp. poistenia zostatku úveru, ak ide o podmienku stanovenú v zmluve o Úvere;
 - notársky poplatok za spísanie notárskej zápisnice, ktorá je vykonateľným exekučným titulom vo výške stanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom;
-

- g) náklady spojené s výkonom záložného práva spôsobmi dohodnutými v zmluvných dokumentoch medzi bankou a klientom alebo iným záložcom (dobrovoľná dražba, exekúcia a pod.).

4.3 Banka môže zmeniť sadzobník poplatkov banky za podmienok a spôsobom uvedeným vo VOP.

C.2.7. Čerpanie hypotekárneho úveru

1. Čerpanie hypotekárneho úveru je vždy bezhotovostné.
2. Banka umožňuje klientovi jednorazové a postupné čerpanie hypotekárneho úveru. Maximálny počet čerpaní je 8 a maximálna doba postupného čerpania je stanovená na 18 mesiacov od dátumu uzavretia zmluvy o hypotekárnom úvere.
3. Banka podmieňuje prvé čerpanie hypotekárneho úveru (pri jednorazovom aj postupnom) do 6 mesiacov od dátumu uzavretia zmluvy o hypotekárnom úvere.
4. Banka podmieňuje čerpanie hypotekárneho úveru splnením týchto podmienok na strane klienta:
 - a) zaplatením spracovateľského poplatku v zmysle platného a aktuálneho sadzobníka poplatkov banky,
 - b) povolením vkladu záložného práva k tuzemskej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností v prospech banky, ktoré klient preukáže banke záložnou zmluvou, na ktorej je vyznačené právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu o povolení vkladu záložného práva v prospech banky (pečiatka správy katastra) a aktuálnym výpisom z listu vlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, použiteľným pre právne úkony, s vyznačeným záložným právom zriadeným v prospech banky. Čerpanie úveru na plombu banka umožňuje v špecifických prípadoch. V tomto prípade klient banke predloží návrh na vklad záložného práva označený pečiatkou katastra o prijatí návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, a aktuálny výpis z listu vlastníctva použiteľný na právne úkony s vyznačenou plombou o prebiehajúcim zápise záložného práva,
 - c) predložením poisťovnej zmluvy o poistení založenej stavby a dokladu o vinkulácii poisťovného plnenia v prospech banky,
 - d) predložením požadovaných dokladov, týkajúcich sa dodatočného zabezpečenia úveru,
 - e) predložením dokladov o zaplatení všetkých daňových povinností a poplatkov, týkajúcich sa založenej nehnuteľnosti,
 - f) predložením dokladov preukazujúcich účel poskytnutého úveru (napr. faktúra za nákup stavebného materiálu, čestné vyhlásenie klienta o nákupe stavebného materiálu a pod.),
 - g) zriadením bežného účtu klienta v banke a zadaním písomného súhlasu na inkaso splátok úveru z bežného účtu klienta, poplatku za vedenie a správu úverového účtu a poplatku za spracovanie úveru, ak sa klient a banka dohodli, že si klient zriadi v banke bežný účet, na účely splácania úveru.
 - h) predložením ďalších bankou požadovaných dokladov v závislosti od špecifik konkrétneho úverového obchodu.
5. Súhlas na čerpanie hypotekárneho úveru povoľuje poverený zamestnanec banky na základe klientom predložených dokladov, formou ich priameho preplácania. Poverený zamestnanec banky je povinný počas celého obdobia čerpania hypotekárneho úveru sledovať dodržiavanie účelovosti čerpania úveru.
6. Čerpanie hypotekárneho úveru sa realizuje vždy bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet klienta alebo na účet tretej osoby.
7. V prípade, že klient nečerpá hypotekárny úver v dohodnutej výške a v dohodnutom čase, je banka oprávnená prerokovať s ním spresnenie ďalšieho postupu čerpania hypotekárneho úveru.

C.2.8. Splácanie hypotekárneho úveru

1. Klient môže splácať úver s príslušenstvom hotovostnými vkladmi alebo bezhotovostne, a to z účtu vedeného v banke, ak sa banka s klientom na zriadení bežného účtu dohodli alebo z účtu vedeného v inej banke. Spôsob splácania a platobný deň dohodne banka s klientom v zmluve o úvere.
2. Splátka úveru je anuitná a skladá sa z dvoch zložiek:
 - zo splátky istiny,
 - zo splátky úroku.
3. Plán anuitného splácania vyhotovuje Banka podľa skutočného čerpania Úveru a podľa výšky úrokovej sadzby. V prípade zmeny úrokovej sadzby Banka vyhotoví nový plán anuitného splácania.
4. Pre Zmluvy o hypotekárnom úvere pre mladých uzatvorené od 1.4.2011 platí, že ak je Klientom mladý poberateľ hypotekárneho úveru, banka mu umožní odloženie splátky istiny hypotekárneho úveru alebo zníži mesačnú splátku hypotekárneho úveru až na polovicu jej výšky na dobu 24 mesiacov, ak sa tomuto Klientovi narodí dieťa a tento Klient o to banku písomne požiada v lehote do 3 mesiacov po narodení dieťaťa a k žiadosti predloží aj rodný list dieťaťa. Odloženie splátok istiny alebo zníženie mesačnej splátky hypotekárneho úveru si Klient môže počas 5 rokov od poskytnutia hypotekárneho úveru uplatniť len, ak si neuplatnil odloženie splátok istiny hypotekárneho úveru podľa § 85a ods. 3 písm. b) druhého bodu zákona o bankách; v tomto prípade zostáva nárok na štátny príspevok pre mladých zachovaný. Odloženie splátok istiny hypotekárneho úveru alebo zníženie mesačnej splátky hypotekárneho úveru pri narodení dieťaťa začne plynúť dňom účinnosti zmeny Zmluvy o hypotekárnom úvere pre mladých, ktorej predmetom je odloženie splátok istiny hypotekárneho úveru alebo zníženie mesačnej splátky hypotekárneho úveru.

C.3. Štátny príspevok k hypotekárnemu úveru pre fyzické osoby - spotrebiteľov

1. V súlade s ustanoveniami § 84 až 88 zákona o bankách štát poskytuje štátny príspevok k hypotekárnemu úveru z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky (ďalej len „štátny príspevok“). Dlžníkovi zo zmluvy o hypotekárnom úvere poskytnutom na účely podľa § 68 písm. a) až c) zákona o bankách, ktorým je fyzická osoba patrí za podmienok ustanovo-

vených v zákone štátny príspevok. Formou písomnej dohody s Ministerstvom financií SR (ďalej len „MF SR“) banka upraví postupy a technické zabezpečenie poskytovania štátneho príspevku zo štátneho rozpočtu.

2. Štátnym príspevkom - sa rozumie percento, o ktoré štát znižuje výšku úrokovej sadzby určenú v zmluve o hypotekárnom úvere. Štátny príspevok sa určuje na príslušný rozpočtový rok zákonom o štátnom rozpočte a v tom roku platí pre všetky zmluvy o hypotekárnom úvere. Na uzavreté zmluvy o hypotekárnom úvere do 30.6.2003 (vrátane tohto dňa) sa percentuálna výška štátneho príspevku, platná v čase podpisu predmetnej zmluvy nemôže zmeniť počas celej doby splatnosti hypotekárneho úveru.
3. **Výšku štátneho príspevku na príslušný rok oznamuje banka v prevádzkových priestoroch svojich obchodných miest.**
4. Nárok na štátny príspevok voči štátnemu rozpočtu Slovenskej republiky si uplatňuje poberateľ hypotekárneho úveru prostredníctvom banky. Tlačivo vyhlásenia nároku na štátny príspevok je súčasťou žiadosti o hypotekárny úver. Štátny príspevok sa poskytuje poberateľovi hypotekárneho úveru každoročne počas určenej lehoty splatnosti hypotekárneho úveru dohodnutej pri uzatvorení zmluvy o hypotekárnom úvere, a to iba na jednu zmluvu o hypotekárnom úvere. Požiadavku na štátny príspevok za príslušný mesiac uplatňuje banka na Ministerstve výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.
5. Na účely výpočtu štátneho príspevku na hypotekárny úver poskytnutý v cudzej mene sa výška hypotekárneho úveru prepočíta kurzom vyhláseným Národnou bankou Slovenska (ďalej len „NBS“), platným ku dňu uzavretia zmluvy o hypotekárnom úvere.
6. Štátny príspevok sa poskytuje na hypotekárny úver najviac zo sumy hypotekárneho úveru **EUR 83 000** na jednu nehnuteľnosť určenú na bývanie, a to aj v prípade manželov alebo nadobúdania takejto nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva. Štátny príspevok sa poskytuje poberateľovi hypotekárneho úveru každoročne, počas určenej lehoty splatnosti hypotekárneho úveru, dohodnutej pri uzavretí zmluvy, a to iba na jednu zmluvu. Maximálna lehota splatnosti hypotekárneho úveru, na ktorú je možné uplatniť štátny príspevok je 30 rokov. Za tú istú zmluvu o hypotekárnom úvere sa považuje aj zmena tejto zmluvy, ktorou sa hypotekárny úver zvýši maximálne do limitu **EUR 83 000**. S účinnosťou od 1.1.2004 zmenou zmluvy o hypotekárnom úvere s poskytovaným štátnym príspevkom, ktorého percentuálna výška sa nemôže zmeniť počas celej lehoty splatnosti hypotekárneho úveru, nemožno zvýšiť výšku tohto hypotekárneho úveru.
7. Banka aj poberateľ štátneho príspevku sú povinní pri nárokoch spojených so štátnym príspevkom postupovať v súlade s platnými právnymi predpismi.
8. Nehnuteľnosťami, určenými na bývanie sa rozumejú bytové budovy podľa § 43b, ods. 3 až 6 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
9. Ak poberateľ hypotekárneho úveru uzavrie viac zmlúv o hypotekárnom úvere, štátny príspevok sa poskytuje na tú zmluvu, o ktorej to písomne vyhlási.
10. Nárok na štátny príspevok zaniká:
 - a) počas obdobia, keď hypotekárna banka z dôvodu omeškania poberateľa hypotekárneho úveru preradí pohľadávku vzniknutú z hypotekárneho úveru medzi také zatriedené pohľadávky, pri ktorých sa odôvodnene predpokladá, že nebudú uspokojené v plnej výške ich menovitej hodnoty, alebo
 - b) ak poberateľ hypotekárneho úveru
 1. nedodrží účel, na ktorý bol hypotekárny úver poskytnutý,
 2. prevedie záväzok z hypotekárneho úveru na inú osobu s výnimkou jemu blízkej osoby (§ 116 Občiansky zákonník), alebo
 3. splatí hypotekárny úver pred uplynutím štyroch rokov od poskytnutia hypotekárneho úveru,
 - c) ak si poberateľ hypotekárneho úveru uplatnil nárok na štátny príspevok na viac hypotekárnych úverov v jednom kalendárnom roku, nárok na štátny príspevok zaniká zo všetkých zmlúv na obdobie nasledujúcich 12 kalendárnych mesiacov. Táto lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po tom, čo banka obdrží z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (MF SR alebo DataCentra právnická osoba určená MF SR) písomnú informáciu o existencii viacerých zmlúv o hypotekárnom úvere s uplatňovaným nárokom na štátny príspevok. Pri manželoch a podielových spoluvlastníkoch úverovanej nehnuteľnosti, ktorí sú zároveň klientmi v zmysle zmluvy o úvere, zaniká nárok na štátny príspevok obom manželom alebo podielovým spoluvlastníkom.
11. Ak poberateľom hypotekárneho úveru zanikne bezpodielové spoluvlastníctvo manželov alebo podielové spoluvlastníctvo, alebo ak poberateľ hypotekárneho úveru zomrie, nárok na štátny príspevok prechádza na tú osobu, na ktorú prechádzajú nesplatené záväzky z hypotekárneho úveru.
12. Ak poberateľ hypotekárneho úveru poruší podmienky uvedené v bode 10., ods. b.) 3. je povinný bezodkladne prostredníctvom hypotekárnej banky vrátiť štátny príspevok poskytovaný počas celej určenej lehoty splatnosti hypotekárneho úveru dohodnutej pri uzatvorení zmluvy o hypotekárnom úvere.

C.3.1. Štátny príspevok pre mladého poberateľa hypotekárneho úveru

1. Mladému poberateľovi hypotekárneho úveru patrí za podmienok ustanovených zákonom o bankách „štátny príspevok pre mladých“. Ak sú mladými poberateľmi hypotekárneho úveru manželia, musí požiadavku na vek podľa prvej vety spĺňať každá z týchto osôb. Pre Zmluvy o hypotekárnom úvere pre mladých uzatvorené od 1.4.2011 platí, že požiadavku na vek podľa prvej vety spĺňať každý z mladých spoludlžníkov.

-
2. Štátnym príspevkom pre mladých sa rozumie percento, o ktoré štát znižuje výšku úrokovej sadzby určenú v zmluve o hypotekárnom úvere. Štátny príspevok pre mladých sa určuje každoročne zákonom o štátnom rozpočte na príslušný rozpočtový rok a v tom roku platí pre všetky zmluvy o hypotekárnom úvere uzatvorené za podmienok podľa odsekov 1. a 3.
- Výšku štátneho príspevku pre mladých na príslušný rok oznamuje banka v prevádzkových priestoroch svojich obchodných miest.**
3. Mladému poberateľovi hypotekárneho úveru sa štátny príspevok pre mladých poskytne, ak:
- a) má mladý poberateľ hypotekárneho úveru ku dňu podania žiadosti o hypotekárny úver priemerný mesačný príjem vypočítaný z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom bola podaná žiadosť o hypotekárny úver, najviac vo výške 1,3 násobku priemernej mesačnej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve Slovenskej republiky zistenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za kalendárny štvrtrok predchádzajúci kalendárnemu štvrtroku, ktorý predchádza kalendárnemu štvrtroku, v ktorom bola podaná žiadosť o hypotekárny úver; ak sú mladými poberateľmi hypotekárneho úveru manželia, priemerný mesačný príjem každého z nich nesmie presiahnuť 1,3 násobok priemernej mesačnej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve Slovenskej republiky zistenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za kalendárny štvrtrok predchádzajúci kalendárnemu štvrtroku, ktorý predchádza kalendárnemu štvrtroku, v ktorom bola podaná žiadosť o hypotekárny úver. Pre Zmluvu o hypotekárnom úvere pre mladých uzatvorenú od 1.4.2011 platí, že ak sú mladými poberateľmi hypotekárneho úveru viacerí mladí spoludlžníci, ich priemerný mesačný príjem spolu nesmie presiahnuť súčin počtu spoludlžníkov a 1,3 násobku priemernej mesačnej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve SR zistenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za kalendárny štvrtrok predchádzajúci kalendárnemu štvrtroku, v ktorom bola podaná žiadosť o hypotekárny úver,
 - b) sa hypotekárna banka zaviazala, že mladému poberateľovi hypotekárneho úveru na dobu piatich rokov od poskytnutia a začatia úročenia hypotekárneho úveru
 - zníži úrokovú sadzbu určenú v zmluve o hypotekárnom úvere v rovnakej výške, ako sa určí štátny príspevok pre mladých podľa odseku 2, najviac však o 1%,
 - umožní odložiť splátky istiny hypotekárneho úveru,
 - umožní mimoriadnu splátku hypotekárneho úveru bez poplatku.
 - c) žiadosť o hypotekárny úver bola podaná od 1. januára 2007.
4. Štátny príspevok pre mladých sa poskytne na hypotekárny úver najviac zo sumy hypotekárneho úveru **EUR 50 000** na jednu nehnuteľnosť určenú na bývanie, a to aj v prípade manželov alebo nadobúdania takejto nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva.
5. Splátky hypotekárneho úveru vrátane úrokov, na ktorý sa poskytuje štátny príspevok pre mladých, sa dohodnú spravidla v pravidelných mesačných splátkach. Ak splátky hypotekárneho úveru budú dohodnuté inak, suma prostriedkov poskytnutých ako štátny príspevok pre mladých na takýto hypotekárny úver nemôže prekročiť sumu, ktorá by bola poskytnutá ako štátny príspevok pre mladých na takýto hypotekárny úver v prípade pravidelných mesačných splátok.
6. Nárok na štátny príspevok pre mladých voči štátnemu rozpočtu si uplatňuje mladý poberateľ hypotekárneho úveru prostredníctvom hypotekárnej banky na základe žiadosti, ktorú jej predloží.
7. Štátny príspevok pre mladých sa poskytuje mladému poberateľovi hypotekárneho úveru každoročne po dobu piatich rokov od začatia úročenia hypotekárneho úveru, a to iba na jednu zmluvu o hypotekárnom úvere. Za tú istú zmluvu o hypotekárnom úvere sa považuje aj zmena tejto zmluvy, ktorou sa hypotekárny úver zvýši najviac na sumu **EUR 50 000**.
8. Ak mladý poberateľ hypotekárneho úveru uzatvorí viac zmlúv o hypotekárnom úvere, štátny príspevok pre mladých sa poskytuje na tú zmluvu o hypotekárnom úvere, o ktorej to písomne vyhlási; ak takéto vyhlásenie obsahujú súčasne viaceré zmluvy o hypotekárnom úvere v jednom kalendárnom roku, mladému poberateľovi hypotekárneho úveru zaniká nárok na štátny príspevok pre mladých zo všetkých zmlúv o hypotekárnom úvere na obdobie nasledujúcich 12 kalendárnych mesiacov, pričom táto lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po prijatí písomnej informácie z ministerstva alebo ním určenej právnickej osoby o existencii viacerých zmlúv o hypotekárnom úvere s uplatňovaným nárokom na štátny príspevok pre mladých. Pri manželoch, mladých spoludlžníkoch alebo podielových spoluvlastníkoch zaniká v tomto prípade nárok na štátny príspevok pre mladých obom manželom alebo všetkým podielovým spoluvlastníkom.
9. Mladému poberateľovi hypotekárneho úveru nepatrí štátny príspevok pre mladých počas obdobia, keď hypotekárna banka z dôvodu omeškania mladého poberateľa hypotekárneho úveru preradí pohľadávku vzniknutú z hypotekárneho úveru medzi také zatriedené pohľadávky, pri ktorých sa odôvodnene predpokladá, že nebudú uspokojené v plnej výške ich menovitej hodnoty.
10. Nárok na štátny príspevok pre mladých zaniká, ak:
- a) mladý poberateľ hypotekárneho úveru
 1. nedodrží účel, na ktorý bol hypotekárny úver poskytnutý,
 2. prevedie záväzok z hypotekárneho úveru na inú osobu s výnimkou jemu blízkej osoby, pričom blízka osoba musí ku dňu prevodu záväzku spĺňať podmienky podľa vyššie uvedeného bodu 1 a 3 písm. a),
 3. splatí hypotekárny úver pred uplynutím štyroch rokov od poskytnutia hypotekárneho úveru,
 4. predložil pri uzatváraní zmluvy o hypotekárnom úvere so štátnym príspevkom pre mladých nepravdivé údaje o výške priemerného mesačného príjmu alebo
 - b) fyzická osoba, ktorej bol poskytnutý štátny príspevok pre mladých, predložila pri uzatváraní zmluvy o hypotekárnom úvere so štátnym príspevkom pre mladých nepravdivé údaje o veku.
-

-
11. Ak mladému poberateľovi hypotekárneho úveru zanikne bezpodielové spoluvlastníctvo manželov alebo podielové spoluvlastníctvo alebo ak mladý poberateľ hypotekárneho úveru zomrie, nárok na štátny príspevok pre mladých prechádza na tú osobu, na ktorú prechádzajú nesplatené záväzky z hypotekárneho úveru.
 12. Ak mladému poberateľovi hypotekárneho úveru zanikne nárok na štátny príspevok pre mladých podľa bodu 10 písm. a) tretieho bodu alebo štvrtého bodu, je povinný bezodkladne prostredníctvom hypotekárnej banky vrátiť štátny príspevok pre mladých, ktorý mu bol poskytnutý. Ak fyzickej osobe, ktorej bol poskytnutý štátny príspevok pre mladých, zanikne nárok na tento príspevok podľa bodu 10 písm. b), je povinná bezodkladne prostredníctvom hypotekárnej banky vrátiť poskytnutý štátny príspevok pre mladých.
 13. Hypotekárna banka nezodpovedá za pravdivosť údajov o výške priemerného mesačného príjmu podľa bodu 3 písm. a).
 14. Mladému poberateľovi hypotekárneho úveru po uplynutí piatich rokov od začatia úročenia hypotekárneho úveru zaniká nárok na štátny príspevok pre mladých a súčasne mu vzniká nárok na štátny príspevok.
 15. Dlížník súhlasí, aby banka v prípade neoprávnene priznaného štátneho príspevku alebo štátneho príspevku pre mladých a/alebo akéhokoľvek iného úrokového a/alebo iného peňažného zvýhodnenia banky voči dlžníkovi, súvisiaceho so štátnym príspevkom pre mladých, realizovala z účtu inkaso vo výške takto neoprávnene priznaného štátneho príspevku alebo štátneho príspevku pre mladých a/alebo akéhokoľvek iného úrokového a/alebo iného peňažného zvýhodnenia banky voči dlžníkovi, súvisiaceho so štátnym príspevkom pre mladých a dlžník je povinný za týmto účelom zabezpečiť na účte dostatok peňažných prostriedkov.

C.4. Zmeny a doplnky uzavretého úverového vzťahu medzi bankou a klientom

1. Počas trvania úverového vzťahu medzi klientom a bankou, banka môže prehodnotiť dohodnuté zmluvné podmienky a prijať opatrenia na elimináciu rizika návratnosti úveru. K zmene a doplneniu úverového vzťahu môže dôjsť na základe písomnej žiadosti klienta alebo na podnet banky.
2. Žiadosť o zmenu zmluvných podmienok zo strany klienta musí byť banke predložená vždy písomnou formou, v ktorej sú požadované zmeny úverového vzťahu klientom zdôvodnené, prípadne zdokumentované. Zmenu a doplnky k uzavretému úverovému vzťahu schvaľuje príslušný kompetenčný orgán banky. Ide najmä o zmenu zabezpečenia hypotekárneho úveru, predĺženie alebo skrátenie lehoty splatnosti hypotekárneho úveru, predčasné splatenie hypotekárneho úveru, zníženie alebo zvýšenie hypotekárneho úveru, odklad s platením mesačnej anuitnej splátky na určité obdobie a pod.
3. Všetky zmeny zmluvných podmienok uvedených v zmluve o hypotekárnom úvere alebo v ostatných zmluvných dokumentoch musia byť vykonané výlučne formou písomného dodatku k zmluve o hypotekárnom úvere, resp. k zmluvným dokumentom, pokiaľ v zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere alebo v týchto VOP HU nie je výslovne uvedené inak. Ak sa dodatkom k zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere menia základné náležitosti tejto zmluvy, ktoré sú základnými náležitosťami notárskej zápisnice, ktorá slúži na účely banky ako vykonateľný a exekučný titul, podľa osobitných právnych predpisov, klient je povinný na požiadanie banky neodkladne spísať novú notársku zápisnicu na vlastné náklady.
4. K zmene zmluvných podmienok z podnetu banky dochádza spravidla na základe pravidelného hodnotenia klienta bankou.

C.5. Zmena ročnej percentuálnej úrokovej sadzby

1. Úrokovú sadzbu možno zmeniť len vzájomnou dohodou banky s klientom. Tým nie je dotknuté právo banky zmeniť úrokovú sadzbu podľa ustanovení článku C.2.6.

C.6. Zmena dohodnutého čerpania a splácania hypotekárneho úveru

1. Na základe písomnej žiadosti klienta môže banka v odôvodnených prípadoch v priebehu trvania úverového vzťahu súhlasiť so zmenou dohodnutých termínov čerpania hypotekárneho úveru a zmenou lehoty splatnosti hypotekárneho úveru.
2. Ak klient nemôže v dohodnutých termínoch podľa zmluvy o hypotekárnom úvere splácať hypotekárny úver voči banke, môže banku požiadať o prolongáciu splátok hypotekárneho úveru.
3. Banka na základe písomnej žiadosti klienta o zmenu dohodnutých termínov čerpania hypotekárneho úveru, zmenu lehoty splatnosti hypotekárneho úveru a prolongáciu splátky hypotekárneho úveru, posúdi dôvody pre vykonanie uvedených zmien.
4. V prípade, ak banka povolí a schváli zmeny, o ktoré klient banku požiadal, uzatvorí banka s klientom dodatok k zmluve o hypotekárnom úvere.

C.7. Hodnotenie plnenia záväzkov klienta a ostatných podmienok dohodnutých v zmluve o hypotekárnom úvere počas trvania úverového vzťahu

1. Banka kontroluje počas celého obdobia trvania úverového vzťahu, či klient plní záväzky a ostatné podmienky dohodnuté v zmluve o hypotekárnom úvere. Banka overuje údaje uvádzané v žiadosti o poskytnutie hypotekárneho úveru, účel použitia hypotekárneho úveru, finančnú a dôchodkovú situáciu klienta, zmenu osobných pomerov klienta, stav a starostlivosť o založenú nehnuteľnosť, hodnotu jej zabezpečenia a reálnu návratnosť úveru. Klient je povinný na tieto účely spolupracovať s bankou a poskytnúť jej súčinnosť.
2. Hodnotenie plnenia zmluvných podmienok počas trvania úverového vzťahu vykonáva banka v stanovených intervaloch, resp. vždy pri zistení neplnenia základných zmluvných podmienok.

-
3. Banka z každého hodnotenia vypracuje na osobitnom formulári písomný záznam, ktorý tvorí povinnú súčasť úverovej dokumentácie.
 4. Ak banka zistí, že klient zásadným spôsobom porušuje zmluvné podmienky počas trvania úverového vzťahu, pristúpi k rokovaniu s klientom. Výsledkom rokovania je návrh opatrení na odstránenie, resp. na zlepšenie plnenia zmluvných podmienok, alebo uzavretie dodatku k zmluve o hypotekárnom úvere, alebo iných zmluvných dokumentov uzavretých v súvislosti s hypotekárnym úverom.
 5. Informácie súvisiace s hypotekárnym úverom chránené bankovým tajomstvom môže banka poskytnúť tretej osobe bez súhlasu klienta (dĺžníka), len vtedy, ak v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov je povinná poskytovať takéto informácie, alebo informácie o splácaní hypotekárneho úveru spoludĺžníkom klienta.

C.8. Postupy banky voči klientovi pri neplnení záväzkov a povinností vyplývajúcich z úverového vzťahu

1. Banka voči klientom, ktorí neplnia zmluvné podmienky počas trvania úverového vzťahu (najmä pri nesplácaní svojich záväzkov voči banke v dohodnutých termínoch a čiastkach) uplatňuje sprísnené postupy v súlade s uzavretými zmluvnými dokumentmi a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Ak banka zistí, že klient neplní záväzky a povinnosti zo zmluvy o hypotekárnom úvere, prípadne ak neplní záväzky a povinnosti vyplývajúce z ostatných súvisiacich zmluvných dokumentov, alebo ak vykazuje také zhoršenie finančnej situácie, že vzniknú oprávnené obavy o návratnosť poskytnutého hypotekárneho úveru, banka je oprávnená voči takémuto klientovi vykonať tieto opatrenia:
 - a) nepovoliť alebo obmedziť alebo zastaviť čerpanie hypotekárneho úveru,
 - b) zasláť dĺžníkovi výzvu na zaplatenie pohľadávky a jej príslušenstva,
 - c) požadovať od klienta ďalšie, príp. dodatočné zabezpečenie hypotekárneho úveru a klient je povinný zabezpečiť hypotekárny úver podľa požiadavky banky,
 - d) vykonať inkaso v účtu klienta vedeného v banke, ak sa klient a banka dohodli na zriadení účtu klientovi na úhradu terajších, ako aj budúcich záväzkov dĺžníka voči banke, ako aj pohľadávok banky,
 - e) požadovať od klienta predloženie notárskej zápisnice spísanej v zmysle platných právnych predpisov, aby takto spísaná notárska zápisnica bola titulom na vykonanie exekúcie na majetok klienta a/alebo záložcu podľa osobitných právnych predpisov a obsahovala právny záväzok (dohodu banky ako osoby oprávnenej s klientom a/alebo záložcom ako osoby povinnej), označenie osoby oprávnenej a osoby povinnej, právny dôvod, predmet a čas plnenia a výslovný súhlas osoby povinnej s jej vykonateľnosťou podľa osobitných právnych predpisov a klient je povinný predložiť notársku zápisnicu podľa požiadavky banky,
 - f) vyhlásiť predčasnú splatnosť hypotekárneho úveru s príslušenstvom,
 - g) zmluvu o hypotekárnom úvere vypovedať,
 - h) vykonať záložné právo, alebo pristúpiť k výkonu iného druhu zabezpečenia,
 - i) vymáhať pohľadávku banky pred rozhodcom, alebo príslušným rozhodovacím orgánom.

D. SPÔSOBY VYPOVEDANIA ZMLUVY O POSKYTNUTÍ HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU ALEBO KOMUNÁLNEHO ÚVERU A ODSŤÚPENIA OD ZMLUVY O HYPOTEKÁRNOU ÚVERE ALEBO OD ZMLUVY O KOMUNÁLNOU ÚVERE

1. Banka má právo vypovedať zmluvu o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere alebo odstúpiť od takejto zmluvy, ak klient podstatným spôsobom poruší zmluvné povinnosti dohodnuté v zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere. Následne banka je oprávnená poskytnutý hypotekárny úver alebo komunálny úver vyhlásiť za splatný, t.j. požadovať od klienta splatenie celého hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru a jeho príslušenstva pred uplynutím dohodnutej lehoty splatnosti úveru v zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere, ako aj splnenia si ostatných povinností a záväzkov, ku ktorým sa klient v zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere zaviazal a následne odstúpiť od zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere alebo vypovedať zmluvu o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere.
 2. Za podstatné porušenie zmluvných povinností dohodnutých v zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere sa považuje najmä:
 - a) ak je dĺžník v omeškaní so zaplatením anuitnej splátky po dobu dlhšiu ako tri mesiace,
 - b) ak dĺžník použije poskytnutý hypotekárny úver alebo komunálny úver alebo jeho časť na iný účel, ako je to dohodnuté v zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere, alebo ak dĺžník nemôže hypotekárny úver alebo komunálny úver použiť na dohodnutý účel v zmysle zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere,
 - c) ak sa stala pohľadávka banky vzniknutá z hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru alebo jej príslušenstvo splatnými v zmysle platných právnych predpisov,
 - d) ak bol návrh na vyhlásenie konkurzu zamietnutý pre nedostatok majetku,
 - e) ak je k založenej nehnuteľnosti nariadené dražobné konanie podľa osobitného predpisu,
 - r) ak proti dĺžníkovi alebo štatutárnemu zástupcovi dĺžníka je vedené trestné stíhanie, uvalená väzba, prípadne má nastúpiť výkon trestu,
 - g) ak zanikne alebo sa zhorší za trvania zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere zabezpečenie takéhoto úveru a jeho príslušenstva a klient nedoplní zabezpečenie na pôvodný rozsah v lehote určenej bankou v písomnom oznámení,
-

-
- h) ak dôjde k zníženiu hodnoty založenej nehnuteľnosti alebo k zhoršeniu jej technického stavu do takej miery, že zabezpečenie hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru je nedostačujúce, alebo ak hodnota nehnuteľnosti, ktorá má byť použitá na zabezpečenie hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru poklesla v období od podpisu zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere do termínu čerpania hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru tak, že aktuálny zostatok hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru by prekročil 70 % hodnoty založenej nehnuteľnosti,
 - i) ak dlžník alebo vlastník (záložca) založenej nehnuteľnosti v prospech banky zanedbaním starostlivosti o založenú nehnuteľnosť spôsobil jej podstatné znehodnotenie v dôsledku čoho sa stane zabezpečenie hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru nedostatočné,
 - j) ak dlžník alebo vlastník (záložca) založenej nehnuteľnosti v prospech banky zmení kedykoľvek počas trvania úverového vzťahu charakter a spôsob užívania tejto nehnuteľnosti,
 - k) ak k nehnuteľnosti zabezpečujúcej hypotekárny úver alebo komunálny úver, vznikne bez súhlasu banky záložné právo voči inému subjektu alebo obmedzenie prevodu nehnuteľnosti bez súhlasu banky (s výnimkou záložných práv a obmedzenia prevodu nehnuteľnosti, ktoré banka akceptuje v zmysle zákona o bankách),
 - l) ak dlžník v termíne dohodnutom pre splnenie podmienok čerpania hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru, nesplní zmluvné podmienky dohodnuté v zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere,
 - m) ak banka zistila, že údaje a doklady predložené dlžníkom pre rozhodnutie o poskytnutí hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru boli neúplné, skreslené, nepravdivé, neaktuálne a tým podstatnou mierou ovplyvnili rozhodnutie banky o poskytnutí hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru a ohrozujú jej záujmy,
 - n) ak banka na základe previerky úverovej spôsobilosti klienta zistí takú jeho nepriaznivú ekonomickú situáciu, ktorá by významne ohrozovala návratnosť hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru a jeho príslušenstva a nie je predpoklad, že klient bude schopný hypotekárny úver alebo komunálny úver a jeho príslušenstvo banke splácať, resp. klient nebude schopný zlepšiť svoju ekonomickú situáciu, alebo ak klient predloží banke v tejto súvislosti nepravdivé, neúplné alebo neaktuálne údaje alebo ak údaje zatají,
 - o) ak dlžník alebo vlastník (záložca) nehnuteľnosti založenej v prospech banky bez súhlasu banky založenú nehnuteľnosť prenajme, predá, daruje alebo inak scudzí,
 - p) ak bude na dlžníka vyhlásená likvidácia, dôjde k zlúčeniu, splynutiu, rozdeleniu, zrušeniu dlžníka alebo ak bude právoplatným rozhodnutím súdu obmedzený alebo pozbavený spôsobilosti na právne úkony,
 - q) ak klient bez súhlasu banky neúmerne zvýšil svoju zadlženosť,
 - r) ak klient v termínoch dohodnutých s bankou nepredkladá banke účtovné a štatistické výkazy,
 - s) z iných dôvodov, ak sú uvedené v zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere, obchodných podmienkach pre poskytovanie hypotekárnych úverov alebo obchodných podmienkach pre poskytovanie komunálnych úverov a týchto VOP.
3. V prípade vypovedania zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere zo strany banky sa dlžník zaväzuje uhradiť pohľadávku banky a jej príslušenstvo, ktoré vznikli v dôsledku vypovedania zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere. Výpoveď je účinná tak, ako je to dohodnuté v zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere, alebo ako je to ustanovené v platných právnych predpisoch, v zmysle ktorých sa posudzuje vypovedanie zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere zo strany banky vráti dlžník banke poskytnutý hypotekárny úver alebo komunálny úver spolu s jeho príslušenstvom v zmysle zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere. Odstúpením od zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere nezaniká záväzok dlžníka zaplatiť pohľadávku banky a jej príslušenstvo. Odstúpením od zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere taktiež nezanikajú ani ostatné zmluvy uzatvorené medzi bankou a dlžníkom, alebo tretou osobou, ktoré banka s nimi uzatvorila v súvislosti s hypotekárnym úverom alebo komunálnym úverom.
5. Všetky písomnosti zasiela banka klientovi na adresu uvedenú v zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere, resp. na adresu, ktorú klient písomne oznámi banke pre doručovanie písomností, pokiaľ v zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere nie je medzi bankou a klientom dohodnuté inak. Pri doručovaní písomností poštou sa písomnosti považujú za doručené v tuzemsku tretí deň po ich odoslaní a v zahraničí siedmy deň po ich odoslaní, ak nie je preukázaný skorší termín doručenia. Pri osobnom doručovaní sa písomnosti považujú za doručené ich odovzdaním klientovi aj v prípade, ak ich odmietne prevziať. Pri doručovaní kuriérskou službou sa písomnosti považujú za doručené tretí deň po ich odovzdaní kuriérskej službe, ak nie je preukázaný skorší termín doručenia. Písomnosti, doručené prostredníctvom e-mailu alebo iných elektronických médií, sa považujú za doručené nasledujúci deň po ich odoslaní, ak nie je preukázaný skorší termín doručenia. Písomnosti, doručované prostredníctvom faxu alebo telexu, sa považujú za doručené okamihom vytlačenia správy o ich odoslaní.

E. POSTUP BANKY PRI OMEŠKANÍ DLŽNÍKA SO SPLÁCANÍM HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU ALEBO KOMUNÁLNEHO ÚVERU A/ALEBO JEHO PRÍSLUŠENSTVA

1. Ak sa dlžník dostane do omeškania so splácaním hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru alebo jeho príslušenstva banka:
- a) postupuje voči dlžníkovi tak, ako je to dohodnuté v zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere,

-
- b) je oprávnená pristúpiť voči dlžníkovi k týmto postupom, a to aj kumulatívne:
- zašle klientovi a spoludlžníkom výzvu na zaplatenie dlhu a jeho príslušenstva a následne predžalobnú upomienku,
 - ak dlžník nereaguje na písomnú výzvu a ani predžalobnú upomienku, banka mu oznámi, že pristupuje k výkonu záložného práva v zmysle uzatvorených zmluvných dokumentov,
 - pristúpi k vymáhaniu pohľadávky a jej príslušenstva vzniknutých z hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru v súlade s rozhodcovskou doložkou dohodnutou v zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere alebo so samostatnou rozhodcovskou zmluvou, ak klient k nej pristúpil, alebo ich začne vymáhať v zmysle platných právnych predpisov.
2. Banka už pri prvom neplnení záväzkov a povinností zo strany klienta v súvislosti so zmluvou o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere, sleduje a eviduje v časovom členení o klientovi:
- a) výšku záväzkov nezaplatených v lehote,
 - b) výšku celkových záväzkov klienta voči banke,
 - c) záväzky zo zabezpečenia,
 - d) postupy a opatrenia, ktoré banka bude realizovať voči klientovi, aby klient nezaplatené záväzky splnil.
- Tieto údaje banka pravidelne mesačne spresňuje a následne aktualizuje, pričom zvýšenú pozornosť venuje postupom a opatreniam na odstránenie vzniknutých rizík zo strany klienta.
- Ak klient po uplynutí 60 dní od vykonania príslušných opatrení zo strany banky neplní dohodnuté záväzky a povinnosti, pristúpi banka v závislosti od dôvodov vedúcich k ich neplneniu k účinnnejším opatreniam voči klientovi, čím by sa eliminovalo, resp. odstránilo riziko návratnosti hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru.
3. Pri neplnení podmienok zo strany klienta vrátane neplnenia opatrení stanovených bankou začne banka realizovať postupy dohodnuté v zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere, najmä:
- a) neposkytne klientovi nový úver,
 - b) prednostne použije peňažné prostriedky klienta, ktoré má v banke, na zaplatenie záväzkov klienta voči banke pri zachovaní priority platieb,
 - c) uplatní právo z ručiteľských listín, t.j. písomne vyzve ručiteľov, aby platili za dlžníka (klienta),
 - d) vykoná záložné právo,
 - e) vykoná iné opatrenia v zmysle zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere alebo platných právnych predpisov.
4. Banka uplatní rovnaký postup ako je uvedený v bode 1. a 2. voči:
- a) právnickým osobám, ktoré prestali vykonávať podnikateľskú činnosť,
 - b) fyzickým a právnickým osobám, ak nie je známa adresa ich trvalého pobytu alebo ak sú nezastihnuteľní.

F. PRÍPADY ZMIEN OKOLNOSTÍ NA STRANE DLŽNÍKA, ZA KTORÝCH JE BANKA OPRÁVNENÁ POŽADOVAŤ PREDČASNÉ SPLÁCANIE HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU ALEBO KOMUNÁLNEHO ÚVERU

- 1. Banka má právo požadovať predčasné splatenie hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru, ak nastanú okolnosti podľa zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere alebo príslušných obchodných podmienok.
- 2. V prípade vypovedania zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere zo strany banky je klient povinný uhradiť pohľadávku banky, vrátane poskytnutého štátneho príspevku, a to v lehote určenej vo výpovedi zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere. Účinnosť výpovede zo strany banky nastáva dňom jej doručenia klientovi (v prípade viacerých osôb na strane klienta, ktorejkoľvek z nich).
- 3. Ak banka vyhlási predčasnú splatnosť hypotekárneho úveru komunálneho úveru, je pohľadávka banky splatná dňom nasledujúcim po dni doručenia vyhlásenia klientovi.

G. PODMIENKY REALIZÁCIE ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM ZRIADENÉHO NA ZABEZPEČENIE HYPOTEKÁRNYCH ÚVEROV ALEBO KOMUNÁLNYCH ÚVEROV

- 1. Ak dlžník nebude pohľadávku banky z hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru a jeho príslušenstva plniť riadne a včas, v zmysle zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere, môže banka uspokojiť svoju pohľadávku a jej príslušenstvo z výťažku, ktorý získa z výkonu záložného práva spôsobom dohodnutým v zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere a/alebo záložnej zmluve a/alebo príslušných obchodných podmienkach alebo v zmysle platných právnych predpisov, k čomu dáva klient a záložca banke svoj výslovný súhlas dňom podpísania zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere na strane klienta a zmluvy o záložnom práve na strane záložcu tento ich súhlas prijíma.
- 2. Ak dlžník nebude pohľadávku banky z hypotekárneho úveru alebo a jeho príslušenstva plniť riadne a včas, v zmysle zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere, banka je oprávnená predať založenú nehnuteľnosť:
 - a) priamo kupujúcemu,
 - b) prostredníctvom tretej osoby (napr. realitnej kancelárie),
 - c) dobrovoľnou dražbou,
 - d) verejným výberovým konaním,
 - e) verejnou súťažou,
 - f) predajom podľa osobitných predpisov (Exekučný poriadok a pod.).

-
- g) iným spôsobom v zmysle platných právnych predpisov.
 - h) Klient (záložca) v postavení vlastníka založenej nehnuteľnosti v súvislosti s hypotekárnym úverom alebo komunálnym úverom splnomocňuje banku v celom rozsahu svojich práv a povinností, aby banka v jeho mene a na jeho účet vykonávala právne úkony a činnosti spojené s nakladaním založenej nehnuteľnosti spôsobmi uvedenými v tomto bode a banka toto udelené plnomocenstvo od klienta (záložcu) prijíma.
3. Náklady spojené s výkonom záložného práva znáša zo svojich vlastných peňažných prostriedkov klient (záložca) a banka má právo si ich odpočítať od výťažku, ktorý získala výkonom záložného práva.
 4. Výber vhodného spôsobu výkonu záložného práva je oprávnená určiť banka.
 5. Na účely nakladania so založenou nehnuteľnosťou je klient (záložca) povinný v prípadoch určených bankou spísať notársku zápisnicu podľa § 46 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, ktorá obsahuje súhlas s vykonateľnosťou a dohodu v zmysle § 74 ods. 5 zákona o bankách a je exekučným titulom v zmysle zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok).

H. POPLATKY SÚVISIACE S HYPOTEKÁRNYM ÚVEROM ALEBO KOMUNÁLNYM ÚVEROM

1. Banka v súvislosti s poskytovaním hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru účtuje klientovi poplatky, ktorých aktuálna výška je uvedená v sadzobníku poplatkov banky. Ide o tieto druhy poplatkov:
 - poplatok za podanie žiadosti o hypotekárny úver alebo komunálny úver,
 - spracovateľský poplatok (poplatok za posúdenie a spracovanie hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru, počítaný z objemu schváleného hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru),
 - poplatok za interné ocenenie nehnuteľnosti bankou,
 - poplatok za navýšenie hypotekárneho úveru,
 - poplatok za zmenu a doplnenie zmluvných podmienok zo strany klienta (dodatok k zmluve o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere a k zmluvám s ňou súvisiacich uzatvorených z podnetu klienta),
 - poplatok za vedenie a správu úverového účtu,
 - poplatok za vystavenie každej upomienky bankou klientovi,
 - poplatok za predčasné splatenie hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru (počítaný z objemu nesplatených pohľadávky vrátane príslušenstva),
 - poplatok za nečerpanie hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru (počítaný z objemu nečerpaného hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru),
 - poplatok za nedočerpanie hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru (počítaný z objemu nedočerpaného hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru).
2. Ďalšie poplatky (náklady) spojené s hypotekárnym úverom alebo komunálnym úverom, ktoré musí klient uhradiť banke a iným subjektom práva:
 - poplatok znalcovi za vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá bude predmetom záložného práva,
 - poplatok za vyhotovenie výpisu z listu vlastníctva použiteľného na právne úkony, ktorý bude slúžiť na označenie objektu financovaného z úveru a predmetu zabezpečenia úveru, resp. poplatok za vypracovanie geometrického plánu na slúžiaci na zápis rozostavanej stavby,
 - poplatok príslušnej správe katastra nehnuteľností účtovaný v zmysle všeobecne záväzného právneho predpisu za návrh na vklad záložného práva na nehnuteľnosť, ktorá bude založená v prospech banky,
 - poplatok spojený s poistením nehnuteľnosti, ktorá je predmetom záložného práva v zmysle poisťovnej zmluvy pre prípad zničenia, poškodenia, znehodnotenia a proti živelným pohromám alebo poplatok spojený s uzavretím životného poistenia, resp. poistenia zostatku úveru, ak ide o podmienku stanovenú v zmluve o úvere,
 - notársky poplatok za spísanie notárskej zápisnice, ktorá je vykonateľným exekučným titulom, výška poplatku je stanovená všeobecne záväzným právnym predpisom,
 - náklady spojené s výkonom záložného práva spôsobmi dohodnutými v zmluvných dokumentoch medzi bankou a klientom (záložcom) v súvislosti s hypotekárnym úverom alebo komunálnym úverom (dobrovoľná dražba, exekúcia a pod.).

ČASŤ IV. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Každé ustanovenie VOP HU sa, pokiaľ je to možné, interpretuje (vykladá) tak, že je účinné a platné podľa platných právnych predpisov Slovenskej republiky. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie VOP HU bolo podľa platných právnych predpisov neúčinné alebo neplatné, stráca dňom účinnosti vyznačenej v týchto platných právnych predpisoch platnosť a aj účinnosť. V prípade neplatnosti alebo neúčinnosti niektorého ustanovenia VOP HU, ktorým je dotknutá zmluva o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere alebo je jej súčasťou platí, aby zmluvné strany v dobrej viere rokovali a aby sa dohodli na zmenách alebo doplnkoch zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere, ktoré sú potrebné na plnenie záväzkov a vykonávanie práv a plnenia si povinností účastníkmi zmluvy o hypotekárnom úvere alebo komunálnom úvere.
2. Tieto VOP HU nadobúdajú účinnosť dňom 15.02.2013.