

## **PREDZMLUVNÉ INFORMÁCIE O POSTUPE POSKYTOVANIA A POSTUPE SPRÁVY ÚVEROV NA BÝVANIE**

### **Informácie o banke**

Prima banka Slovensko, a. s. Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka č.:148/L, webové sídlo: [www.primabanka.sk](http://www.primabanka.sk)

### **Základné informácie o úvere na bývanie**

Prima banka Slovensko, a. s. poskytuje úver na bývanie pod označením produktu Hypotéka.

- Hypotéka je účelový úver zabezpečený tuzemskou nehnuteľnosťou poskytovaný podľa Zákona o úveroch na bývanie č. 90/2016 Z. z.
- Hypotéka je určená pre fyzické osoby na investíciu do vlastného bývania.
- Hypotéka môže byť poskytovaná dvomi spôsobmi: Štandardným procesom a procesom Prenosu hypotéky.

Hypotéku je možné poskytnúť občanom EU s trvalým pobytom na Slovensku, ktorí dovŕšili vek 18 rokov. Do úverového vzťahu môžu vstúpiť najviac 4 osoby (žiadateľ, spolužiadateľ (partner žiadateľa), solidárny dlžník (rodič, súrodenec, potomok, manželský partner žiadateľa so zrušeným BSM), solidárny spoludlžník (partner solidárneho dlžníka)).

Výška úveru: od 5 000 EUR v závislosti od hodnoty zakladanej nehnuteľnosti, celkovej zadlženosti a schopnosti spotrebiteľa splácať úver.

Lehota splatnosti úveru: od 5–30 rokov (pri procese Prenosu hypotéky 5–40 rokov) pri zohľadnení veku žiadateľov.

Zabezpečenie úveru: tuzemská nehnuteľnosť - byt, rodinný dom (aj rozostavaný), stavebný pozemok.

Nehnuteľnosť musí byť vo vlastníctve plnoletej fyzickej osoby, musí byť poistená a poistné plnenie z poistenia nehnuteľnosti musí byť vinkulované v prospech banky.

Účel úveru: Klient môže použiť prostriedky z úveru iba na účely uvedené v zmluve o úvere.

Klient musí banke preukázať splnenie dohodnutého účelu do 6 mesiacov po čerpaní peňažných prostriedkov. Postačí, ak na dohodnutý účel zdokladuje 60% poskytnutých peňažných prostriedkov. Ak je úver nižší ako polovica hodnoty založenej nehnuteľnosti, nemusí klient preukazovať banke splnenie účelu vôbec. Tento produktový benefit ale neznamená, že zostávajúca (nedokladovaná) časť úveru je bezúčelová. V prípade účelu úveru Splatenie skôr poskytnutých úverov musí klient tento účel banke zdokladovať vždy.

Banka poskytuje Hypotéku na účely:

- nadobudnutia tuzemskej nehnuteľnosti
- výstavby tuzemskej nehnuteľnosti
- zmeny dokončenej stavby
- údržby nehnuteľnosti
- splatenia skôr poskytnutého úveru

### **Postup poskytnutia a správy úveru na bývanie na účely kontroly schopnosti spotrebiteľa splácať úver**

**Rokovanie o uzavretí zmluvy o úvere** začína na žiadosť klienta. Žiadateľ je informovaný o základných podmienkach poskytnutia úveru, o bankou požadovaných dokladoch potrebných k posúdeniu žiadosti o úver, podmienkach čerpania úveru a postupoch pri splácaní úveru.

**Žiadosť o úver** predkladá klient na predpísaných tlačivách banky osobne, prípadne prostredníctvom finančného sprostredkovateľa. Klient musí k žiadosti predložiť všetky bankou požadované doklady – doklady totožnosti žiadateľov aj záložcov, doklady k príjmom (okrem overiteľných príjmov v Sociálnej poisťovni), doklady k účelu úveru (ak sú vyžadované) a doklady k zakladanej nehnuteľnosti.

### **Schvaľovanie žiadosti o úver**

Banka s odbornou starostlivosťou posudzuje na základe predložených dokladov možnosť poskytnúť úver s požadovanými parametrami a účelom. Pri posúdení schopnosti splácať úver na bývanie sa zohľadňuje najmä schopnosť dodržať povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere na bývanie. Pri posúdení schopnosti splácať úver sa berie do úvahy najmä čas, na ktorý sa poskytuje úver na bývanie, výška poskytnutého úveru, príjem a výdavky žiadateľov, účel použitia úveru, druh a lokalita zabezpečenia úveru na bývanie a ďalšie finančné a ekonomické okolnosti, ktoré môžu mať vplyv na povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere na bývanie. Banka v rámci posudzovania schopnosti klienta splácať úver nahliadne do registra, resp. databázy, ktorá obsahuje údaje o spotrebiteľoch a ktorá je vedená na účely posudzovania schopnosti spotrebiteľov splácať úvery na bývanie, ako aj na účely monitorovania dodržiavania úverových záväzkov. V prípade zamietnutia žiadosti o úver na základe výsledku nahliadnutia do úverového registra ako aj do registra pre overenie existencie a výšky príjmu žiadateľov o úver, bude banka informovať klienta o výsledku tohto nahliadnutia a o použitej databáze.

### **Podpis zmluvnej dokumentácie**

V prípade schválenia úveru banka oboznámi klienta s podmienkami poskytnutia úveru. V prípade prijatia ponuky schváleného úveru klientom banka pripraví k dohodnutému termínu podpisu zmluvnú dokumentáciu. Platnosť podmienok schváleného úveru je 30 dní od schválenia, pričom v tejto lehote je zahrnutá aj zákonná lehota 14 dní, počas ktorej má klient právo premyslieť si uzatvorenie zmluvy o úvere na bývanie.

### **Doplňkové služby**

V prípade, ak bola v Zmluve o úvere na bývanie dohodnutá doplnková služba, túto doplnkovú službu môže klient vypovedať aj samostatne.

### **Úroková sadzba**

Banka poskytuje úver na bývanie s fixovanou úrokovou sadzbou, dĺžka fixácie úrokovej sadzby na úvere a jej výška je uvedená v úverovej zmluve. Úroková sadzba sa skladá zo základnej úrokovej sadzby banky a hrubej marže platných pre príslušnú dobu fixácie.

### **Refixácia úveru**

Po uplynutí doby fixácie začína plynúť nová doba fixácie v rovnakej dĺžke. Banka klientovi oznámi termín uplynutia doby fixácie úrokovej sadzby, termín vykonania zmeny úrokovej sadzby a výšku hrubej marže najneskôr 3 mesiace pred jej vykonaním a začatím uplatňovania zmeny. Banka zároveň klienta informuje o podmienkach predčasného splatenia úveru alebo jeho časti bez poplatku. Banka môže ponúknuť klientovi bezplatnú zmenu typu fixácie úrokovej sadzby alebo navýšenie úveru.

### **Čerpanie úveru**

Peňažné prostriedky z úveru sú poskytnuté jednorazovo. Lehota na čerpanie úveru je 6 mesiacov od podpisu úverovej zmluvy.

V prípade *zrýchleného čerpania „na LV s plombou“* musí byť pred čerpaním banke preukázané začatie konania o vklade záložného práva k zálohu do katastra nehnuteľností predložením katastrom potvrdeného návrhu na vklad s vyznačením dátumu a čísla podania.

V prípade čerpania *na zápis záložného práva* musí byť pred čerpaním banke preukázaný vznik záložného práva k zálohu zápisom do katastra nehnuteľnosti.

Konkrétne podmienky čerpania úveru sú uvedené v úverovej zmluve a aktuálnych OP pre úvery občanom – Prima banka Slovensko, a. s. Klient predkladá žiadosť o čerpanie vo forme predpísanej bankou a spolu so žiadosťou o čerpanie musia byť predložené aj súvisiace doklady.

**Podmienky po čerpaní úveru** sú povinnosti klienta vyplývajúce z Úverovej zmluvy a aktuálnych OP pre úvery občanom – Prima banka Slovensko, a. s., ktoré musí splniť následne po čerpaní úveru - klient dokladuje účel úveru alebo zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti v prospech Prima banky.

**Splácanie úveru** je realizované anuitnými splátkami, ktoré pozostávajú zo splátky úrokov a splátky istiny v zmluvne dohodnutý termín anuitnej splátky (2.-27. deň v mesiaci). Ak by splatnosť ktorejkoľvek splátky pripadla na deň, ktorý nie je pracovným dňom, posúva sa splatnosť tejto splátky na najbližší nasledujúci pracovný deň.

V prípade, ak medzi čerpaním úveru a najbližším dňom splatnosti anuitnej splátky neuplynuli ani tri bankové dni, začne sa úver splácať až v deň splatnosti anuitnej splátky v nasledujúcom mesiaci.

Po načerpaní úveru zasiela banka klientovi oznámenie o výške anuitnej splátky. Počas trvania úveru na bývanie má klient právo bezplatne si vyžiadať amortizačnú tabuľku s presným uvedením splátok istiny a úrokov, ktoré sa zaplatili a ktoré sa majú zaplatiť.

Pravidlá a podmienky prebiehajúcej marketingovej kampane „Hypotéka bez poplatku“ sú uvedené v Štatúte marketingovej kampane „Hypotéka bez poplatku“, ktorý je zverejnený na webovom sídle banky. Každému klientovi novo poskytovaného úveru určeného na prenos úveru na bývanie z inej banky do banky, ktorý splní všetky podmienky účasti v kampani, poskytne banka zľavu z poplatku za poskytnutie úveru v takej výške, aby výsledná výška poplatku za poskytnutie úveru po zľave bola 0 EUR. Účasť v marketingovej kampani „Hypotéka bez poplatku“ je podmienená splnením podmienok účasti, ktoré sú uvedené v štatúte. Zľava z poplatku za poskytnutie úveru bude poskytnutá každému klientovi, ktorý splní nasledovné podmienky pre poskytnutie zľavy:

1. vykoná na inkasnom účte v období 36 kalendárnych mesiacov od poskytnutia úveru aspoň päť platieb platobnou kartou alebo mobilom v kalendárnom mesiaci, a to minimálne v 30 kalendárnych mesiacoch tak, aby boli tieto platby v kalendárnom mesiaci aj zaúčtované na inkasnom účte (nie je dostačujúce len vykonanie týchto platieb); a
2. poskytnutý úver riadne spláca v dohodnutých splátkach, riadne plní všetky povinnosti dojednané v zmluve o úvere a zároveň poskytnutý úver nespláti predčasne počas prvej doby fixácie. Porušením povinnosti nie je, ak klient spláti úver predčasne pri uplynutí doby fixácie.

Poplatok za poskytnutie úveru teda neplatí klient v čase uzatvorenia zmluvy o úvere, ale až neskôr, iba keď vyjde najavo, že klient nesplnil niektorú z vyššie uvedených podmienok pre poskytnutie zľavy. V takom prípade je banka oprávnená odpísať poplatok za poskytnutie Hypotéky z Inkasného účtu. Po splnení podmienok pre poskytnutie zľavy z poplatku, povinnosť klienta zaplatiť poplatok za poskytnutie Hypotéky úplne zanikne.

Pravidlá a podmienky prebiehajúcej marketingovej kampane „Hypotéka so zľavou z poplatku za poskytnutie“, ktorej sú uvedené v Štatúte marketingovej kampane „Hypotéka so zľavou z poplatku za poskytnutie“, ktorý je zverejnený na webovom sídle banky. Každému klientovi novo poskytovaného úveru neurčeného na prenos úveru na bývanie z inej banky do banky, ktorý splní všetky podmienky účasti v kampani, poskytne banka zľavu z poplatku za poskytnutie Hypotéky v takej výške, aby výsledná výška poplatku za poskytnutie úveru po zľave bola 100,00 EUR. Účasť v marketingovej kampani „Hypotéka so zľavou z poplatku za poskytnutie“ je podmienená splnením podmienok účasti, ktoré sú uvedené v štatúte. Zľava z poplatku za poskytnutie úveru bude poskytnutá každému klientovi, ktorý spĺňa podmienky účasti v kampani, a ktorý zároveň splní nasledovné podmienky pre poskytnutie zľavy:

1. vykoná na Inkasnom účte v období 36 kalendárnych mesiacov od poskytnutia úveru aspoň päť platieb platobnou kartou alebo mobilom v kalendárnom mesiaci, a to minimálne v 30 kalendárnych mesiacoch tak, aby boli tieto platby v kalendárnom mesiaci aj zaúčtované na inkasnom účte (nie je dostačujúce len vykonanie týchto platieb); a
2. poskytnutý úver riadne spláca v dohodnutých splátkach, riadne plní všetky povinnosti dojednané v zmluve o úvere a zároveň poskytnutý úver nespláti predčasne počas prvej doby fixácie. Porušením povinnosti nie je, ak klient spláti úver predčasne pri uplynutí doby fixácie.

Časť poplatku za poskytnutie úveru vo výške zľavy teda klient v čase uzatvorenia zmluvy o úvere neplatí (zaplatí len časť, na ktorú sa nevzťahuje zľava), ale túto časť zaplatí až neskôr, keď vyjde najavo, že klient nesplnil niektorú z vyššie uvedených podmienok pre poskytnutie zľavy. V takom prípade je banka oprávnená odpísať túto časť poplatku za poskytnutie Hypotéky vo výške zľavy z Inkasného účtu. Po splnení podmienok pre poskytnutie zľavy z poplatku, povinnosť klienta zaplatiť časť poplatku za poskytnutie Hypotéky úplne zanikne.

Pri splnení podmienok účasti v marketingovej kampani „Vyplatenie bonusu vo výške nákladov klienta na predčasné splatenie prenášaného úveru na bývanie“ bude klientovi na základe Štatútu marketingovej kampane „Vyplatenie bonusu vo výške nákladov klienta na predčasné splatenie prenášaného úveru na bývanie“ poskytnutý bonus vo výške nákladov klienta na predčasné splatenie prenášaného úveru na bývanie v inej banke alebo pobočke zahraničnej banky. Bonus sa poskytuje za podmienky, že klient bude úver podľa tejto zmluvy riadne splácať v splátkach dohodnutých v ods. 1.3 Zmluvy o úvere, plniť si riadne všetky povinnosti podľa tejto zmluvy a úver nespláti počas prvej doby fixácie predčasne. V prípade, že banka poskytla klientovi bonus a ak klient tento úver predčasne spláti počas prvej doby fixácie a nepôjde o predčasné splatenie úveru v súvislosti s uplynutím doby fixácie, klient musí

sumu vyplateného bonusu banke vrátiť. Zároveň s účasťou v kampani je spojená povinnosť klienta vykonať na Inkasnom účte v období 36 kalendárnych mesiacov od poskytnutia Hypotéky aspoň päť platieb platobnou kartou alebo mobilom v kalendárnom mesiaci, a to minimálne v 30 kalendárnych mesiacoch tak, aby boli tieto platby v kalendárnom mesiaci aj zaúčtované na Inkasnom účte (nie je dostačujúce len vykonanie týchto platieb). Pokiaľ banka poskytne klientovi bonus a klient poruší čo i len jednu svoju povinnosť, musí klient sumu vyplateného bonusu banke vrátiť. Banka je oprávnená odpísať celú výšku bonusu, ktorú je klient povinný vrátiť z Inkasného účtu.

### **Postup pri omeškaní klienta**

V prípade, ak klient mešká so zaplatením dlžnej splátky úveru alebo jej časti alebo iného peňažného záväzku, je banke povinný zaplatiť úroky z omeškania od prvého dňa omeškania. Banka upozorní klienta na omeškanú platbu formou bezplatnej SMS a následne pristúpi k zaslaní písomného upozornenia poštou. Omeškanie splácania úveru alebo porušenie zmluvných podmienok môže mať za následok postúpenie tejto informácie do Spoločného registra bankových informácií - Slovak Banking Credit Bureau, s.r.o., zosplatenie celého úveru a vymáhanie pohľadávky súdnou cestou a/alebo dobrovoľnou dražbou.

### **Zmeny na úvere**

Žiadosť o zmenu na úvere podáva klient osobne na pobočke banky v zmysle Obchodných podmienok pre úvery občanom – Prima banka Slovensko, a. s. Banka žiadosť o zmenu posúdi a v prípade schválenia zmeny pripraví zmluvnú dokumentáciu k zmene na úvere.

### **Predčasné splatenie úveru**

Hypotéku alebo jej časť môže klient podaním žiadosti banke kedykoľvek predčasne splatiť. Ak sú z Hypotéky spoločne zaviazané viaceré osoby, môže Hypotéku predčasne splatiť ktorákoľvek z týchto osôb. V prípade záujmu klienta o predčasnú splatnosť úveru mu banka oznámi deň a spôsob, ako možno vykonať predčasné splatenie a v prípade požiadavky na splatenie celej dlžnej čiastky aj celkovú výšku pohľadávky banky.

Predčasné splatenie Hypotéky alebo jej časti možno vykonať v ktorýkoľvek pracovný deň. Ak nebudú peňažné prostriedky určené na splatenie Hypotéky alebo jej časti pripravené na splatenie na inkasnom účte deň pred požadovaným dňom predčasnej splatnosti, bude banka predpokladať, že klient od svojho úmyslu vykonať predčasné splatenie ustúpil.

Ak mieni klient vykonať predčasné splatenie úveru ku dňu zmeny úrokovej sadzby, musí podať banke žiadosť o predčasné splatenie ku dňu zmeny úrokovej sadzby v lehote 30 kalendárnych dní pred dňom zmeny úrokovej sadzby.

V prípade záujmu klienta o predčasné splatenie úveru mu banka oznámi deň a spôsob, ako možno vykonať predčasné splatenie a v prípade požiadavky na splatenie celej dlžnej čiastky aj celkovú výšku pohľadávky, banka vystaví Potvrdenie na účely posúdenia následkov predčasného splatenia úveru s vyčíslením zostatku úveru ku dňu požadovaného predčasného splatenia a zašle ho do schránky správ v Internet bankingu, v prípade, ak nemá klient zriadený Internet banking, Potvrdenie zašle poštou na korešpondenčnú adresu hlavného dlžníka.

Po predčasnom splatení celého úveru na bývanie banka vystaví Potvrdenie o zániku zabezpečenej pohľadávky (kvitanciu) a zároveň ho zašle príslušnému orgánu, ktorý spravuje kataster nehnuteľností za účelom výmazu záložného práva.

Podmienky predčasného splatenia úveru na bývanie sú uvedené v Obchodných podmienkach pre úvery občanom – Prima banka Slovensko, a. s.

### **Predčasné splatenie časti úveru – mimoriadna splátka**

Hypotéku alebo jej časť môže klient podaním žiadosti banke kedykoľvek predčasne splatiť. Ak sú z Hypotéky spoločne zaviazané viaceré osoby, môže Hypotéku predčasne splatiť ktorákoľvek z týchto osôb. V prípade záujmu klienta o predčasnú splatnosť úveru mu banka oznámi deň a spôsob, ako možno vykonať predčasné splatenie a v prípade požiadavky na splatenie celej dlžnej čiastky aj celkovú výšku pohľadávky banky.

Predčasné splatenie Hypotéky alebo jej časti možno vykonať v ktorýkoľvek pracovný deň. Ak nebudú peňažné prostriedky určené na splatenie Hypotéky alebo jej časti pripravené na splatenie na inkasnom účte deň pred požadovaným dňom predčasnej splatnosti, bude banka predpokladať, že klient od svojho úmyslu vykonať predčasné splatenie ustúpil.

Ak mieni klient vykonať predčasné splatenie úveru ku dňu zmeny úrokovej sadzby, musí podať banke žiadosť o predčasné splatenie ku dňu zmeny úrokovej sadzby v lehote 30 kalendárnych dní pred dňom zmeny úrokovej sadzby.

Pri predčasnom splatení časti úveru (mimoriadna splátka) bude o celú požadovanú výšku predčasnej splátky znížená istina úveru. Ak je v termíne požadovaného predčasného splatenia časti Hypotéky splatná riadna anuitná splátka, táto bude odúčtovaná ako prvá v poradí.

Po predčasnom splatení časti Hypotéky dôjde k zmene (zníženiu) výšky anuitnej splátky pri zachovaní pôvodnej lehoty splatnosti tak, aby boli dodržané pravidlá anuitného splácania. Zostatok istiny sa pritom rovnomerne rozvrhne na základe požiadavky klienta na zostávajúci dojednaný počet anuitných splátok. V prípade novej výšky anuitnej splátky banka túto novú anuitnú splátku oznámi písomne bez zbytočného odkladu po predčasnom splatení časti úveru.

V prípade, ak klient požiadava o zachovanie výšky mesačných splátok po realizácii čiastočného predčasného splatenia úveru na bývanie, bude pomerne skrátená lehota splatnosti úveru tak, aby boli dodržané pravidlá anuitného splácania. Dôsledkom čiastočného predčasného splatenia úveru je tak skrátenie trvania zmluvy o úvere pri zachovaní výšky mesačných splátok.

S predčasným splatením úveru na bývanie alebo jeho časti môže byť spojená povinnosť klienta zaplatiť banke účelne vynaložené skutočné náklady, ktoré banke vznikli v súvislosti s predčasným splatením, pričom tieto náklady nepresiahnu 1% z predčasne splatenej sumy úveru.

Banka nebude od klienta požadovať úhradu úrokov, poplatkov alebo iných nákladov v súvislosti s predčasným splatením úveru alebo jeho časti prípadne,

- ak k predčasnému splateniu úveru dôjde v súvislosti s uplynutím doby fixácie úrokovej sadzby úveru na bývanie alebo v súvislosti so zmenou úrokovej sadzby, ak ide o variabilnú úrokovú sadzbu. Žiadosť o predčasné splatenie úveru musí byť podaná v lehote najmenej 30 dní pred výročím fixácie. Termín predčasného splatenia úveru je vtedy v deň výročia fixácie úrokovej sadzby.
- ak predčasné splatenie úveru v jednej alebo viacerých splátkach celkovo nepresiahne výšku 30% istiny tohto úveru počas kalendárneho roka a zároveň sa splátka uskutoční každý kalendárny mesiac najviac jedenkrát.

### **Informácie o orgáne vykonávajúcom dohľad**

Dohľad nad bankou pri poskytovaní úverov na bývanie vykonáva Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 831 25 Bratislava, [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk).

### **Informácie o združeniach na ochranu spotrebiteľa**

Zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v platnom znení upravuje postavenie právnických osôb založených alebo zriadených na ochranu spotrebiteľa, v ktorých má každý spotrebiteľ právo združovať sa a prostredníctvom nich chrániť a presadzovať záujmy spotrebiteľov. Združenie môže podávať návrhy na začatie konania na súde vo veci ochrany práv spotrebiteľov, ako aj zastupovať spotrebiteľa pred štátnymi orgánmi na súde alebo riešiť prípadné spory a reklamácie. Zoznam spotrebiteľských združení je zverejnený na internetovej stránke Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky.

Dátum platnosti: 01.06.2026

Dátum zverejnenia: 28.05.2026