

# Podmínky pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelnou a.s.

## Článek I. Úvodní ustanovení

1. Podmínky pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření (dále jen „**úvěrové podmínky**“) upravují závazkové vztahy při poskytování překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření (dále jen „**úvěr**“) na financování bytových potřeb účastníkům stavebního spoření (dále jen „**klient**“) Raiffeisen stavební spořitelnou a.s. (dále jen „**banka**“).
  2. Úvěr může být poskytnut pouze při splnění podmínek zákona o stavebním spoření, sjednaných smluvních podmínek, Všeobecných obchodních podmínek stavebního spoření banky (dále jen „**VOP**“), těchto úvěrových podmínek a za předpokladu prokázání jeho účelovosti, návratnosti a požadovaného zajištění.
  3. Odchylná ustanovení ve smlouvě o úvěru mají přednost před zněním úvěrových podmínek a VOP.
2. V případě sjednání pojištění úvěru u UNIQA pojišťovny, a.s. určuje klient jako pojištěný na základě pojistné smlouvy uzavřené bankou jako pojistníkem a UNIQA pojišťovnou, a.s. (podle „Rámcové pojistné smlouvy číslo 1080500012“ uzavřené dne 30. 9. 2005, ve znění pozdějších dodatků, mezi bankou a UNIQA pojišťovnou, a.s., IČ 49240480 se sídlem Evropská 136/810,160 12 Praha 6), že v případě své smrti nebo vzniku trvalých následků úrazu s rozsahem alespoň 50 % poškození těla má být pojistné plnění vyplaceno bance jako osobě s právem na plnění, a to k úhradě závazků klienta ze smlouvy o úvěru. V případě, že banka jako pojistník hradí pojišťovně za klienta příslušné částky pojistného, zavazuje se klient uhrazené pojistné bance nahradit. Banka je oprávněna uhrazené částky pojistného bez dalšího souhlasu klienta zúčtovat k tíži účtu vedeného u banky.

## Článek II. Smlouva o úvěru

1. Návrh smlouvy o úvěru vystavuje banka, která může stanovit lhůtu pro přijetí návrhu.
2. Smlouva o úvěru musí být sepsána na jedné listině.
3. Totožnost klienta, popř. manželky (jejich podpis), musí být ověřena písemně zmocněným zástupcem banky, oprávněným zaměstnancem banky nebo úředně.
4. Smlouva o úvěru nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření, tj. přijetím návrhu, resp. podpisem oběma smluvními stranami. Ve smlouvě o úvěru může být stanoven pozdější den účinnosti.
5. Změna smlouvy o úvěru je možná pouze písemnou formou, čísloványými dodatky k ní.

## Článek III. Čerpání úvěru

1. Peněžní prostředky budou klientovi uvolňovány dle podmínek stanovených ve smlouvě o úvěru. Pokyn k čerpání úvěru podává klient na zvláštním tiskopise banky, přičemž podpis klienta musí být ověřen podle čl. II. odst. 3. Čerpání úvěru může být zahájeno až po vyplacení uspořené částky ze stavebního spoření.
2. Poskytnuté úvěrové prostředky a podle podmínek stanovených zákonem i uspořené částka a státní podpora mohou být použity účelově výhradně k financování bytových potřeb určených zákonem. Účelovost klient dokládá předložením dokladů (např. faktury, účty, smlouvy apod.). Banka je oprávněna vyžádat si doplnění dokladů prokazujících účelovost.
3. Banka uhradí z úvěrového účtu vedeného u banky splatné peněžní závazky klienta na základě dokladu prokazujícího účelové čerpání peněžních prostředků dle dispozice klienta, která musí zejména obsahovat číslo účtu příjemce, jméno a příjmení (fyz. osoba), obchodní firmu, název (práv. osoba), kód banky, částku v Kč a datum splatnosti.
4. Klient je povinen doručit do sídla banky v Praze 3 doklady ve smyslu odst. 3 a 4 tohoto článku nejpozději ve lhůtě 10 pracovních dní před datem jejich splatnosti. V případě nesplnění tohoto termínu banka nenese břemeno odpovědnosti za nesplnění termínu platby a sankce s tím spojené vůči třetím osobám.
5. Klient je oprávněn předložit pro čerpání úvěru doklad o již provedené úhradě datovaný po vzniku Smlouvy o stavebním spoření a o zřízení vkladového účtu.
6. Použije-li klient peněžní prostředky v rozporu s účelem sjednaným ve smlouvě o úvěru, je banka oprávněna odmítnout další čerpání úvěru a požadovat vrácení státní podpory.

## Článek IV. Úročení úvěru

1. Úvěr se úročí úrokovou sazbou sjednanou smlouvou o úvěru. Úročení úvěru (příp. jeho části) začíná dnem čerpání úvěru (příp. jeho části).
2. Úroky se počítají z výše nesplacené jistiny úvěru a na vrub úvěrového účtu jsou připsovány na konci kalendářního měsíce a dále s každým přípisem splátky úvěru (dále jen „splátka“) či jiných dobropisů ve prospěch úvěrového účtu za předpokladu, že byla uhrazena i část nesplacené jistiny a zúčtují se proti realizovaným splátkám nebo ostatním dobropisům připsaným ve prospěch úvěrového účtu.

## Článek V. Splácení úvěru

1. Úvěr je splácen formou pravidelné měsíční splátky, způsob jejího zúčtování je uveden ve smlouvě o úvěru.
2. Zálohy státních podpor připsané po provedení závazného vyúčtování má banka právo převést i s případnými úroky na úvěrový účet jako mimořádné splátky úvěru.

## Článek VI. Zajištění úvěru

1. Způsob zajištění úvěru je sjednán ve smlouvě o úvěru.

## Článek VII. Náklady a úhrady

1. Veškeré úhrady za poskytované služby a jejich výše jsou stanoveny v Sazebníku úhrad za poskytované služby (dále jen „**sazebník**“).
2. Klient je povinen:
  - a) uhradit bance úhrady spojené s poskytovaným úvěrem (dále jen „**úhrady**“) ve výši podle sazebníku, platného v době provedení příslušného úkonu. V případě nesplnění této povinnosti je banka oprávněna zúčtovat splatné úhrady ve výši dle sazebníku k tíži úvěrového účtu vedeného u banky, a to i bez dalšího souhlasu klienta,
  - b) zaplatit náklady spojené se zhotovením veškerých smluv a plněním závazků z nich vyplývajících, včetně příslušných souvisejících práv, povinností a administrativních úkonů (např. vypracování znaleckých posudků, poplatků stanovených obecně závaznými právními předpisy, stavebně technické kontroly, poštovné atd.),
  - c) v případě sjednání pojištění úvěru u UNIQA pojišťovny, a.s. prostřednictvím banky zaplatit bance částku pojistného za pojištění úvěrového rizika, jejíž způsob výpočtu stanoví „Příloha k dotazníku k úvěrovému pojištění – Plná moc“, vystavená UNIQA pojišťovnou, a.s. a podepsaná klientem, příp. pojistné stanovené UNIQA pojišťovnou, a.s. a zasláné formou tištěného sdělení na adresu klienta a klientem podepsaná Plná moc. Jedná se o jednorozhodčí úvěrové pojištění s automatickým prodloužením na další „pojistný rok“, ve kterém dluh trvá. Zúčtováním pojistného se rozumí účetní zaevídování výše pojistného k tíži úvěrového účtu v měsíci následujícím po měsíci, v němž byl úvěr čerpán. Počátkem pojištění je den prvního čerpání úvěru. Koncem pojištění je den předcházející dni splacení úvěru bance, nejpozději však první den pojistného roku, v němž klient dosáhne věku 66 let.
3. Náklady a úhrady vynaložené bankou se přičítou k dluhu z úvěru a umožňují se z došlých splátek, pokud je klient nezaplatí zvlášť.

## Článek VIII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Banka je oprávněna v průběhu trvání úvěrového vztahu požadovat doplnění nebo aktualizaci dokumentů předložených klientem k prokázání bonity a zajištění úvěru a údaje v nich uvedené průběžně ověřovat, stejně jako i další skutečnosti, které by ve svých důsledcích mohly vést k ohrožení návratnosti úvěru. Banka je oprávněna provést kontrolu účelovosti čerpání úvěru i prostřednictvím třetích osob. Klient se zavazuje v těchto případech k maximální součinnosti.
2. Banka je oprávněna požadovat dodatečné zajištění závazku klienta, jestliže se dosavadní zajištění stalo pro banku nedostatečným. O tom, zda je zajištění dostatečné, rozhoduje banka, která může vyžadovat aktualizovaný odhad zástavy a výpis z katastru nemovitostí.
3. Klient je povinen:
  - a) neprodleně písemně informovat banku o podstatných změnách, které mohou ovlivnit úvěrový vztah, včetně změn osobní a ekonomické povahy a o dalších změnách a skutečnostech, které souvisejí s úvěrem, resp. mohou mít za následek ohrožení návratnosti poskytnutého úvěru. Klient odpovídá za škody vzniklé nesplněním této povinnosti,
  - b) neprodleně písemně informovat banku o úmrtí přistupitele nebo ručitele,
  - c) kdykoliv (i bez předchozího oznámení) umožnit bance nebo jí pověřené třetí osobě provedení dohlídky ve všech prostorách souvisejících s účelem, na který byl úvěr poskytnut,
  - d) písemně informovat banku o úmyslu zcizit objekt úvěrování,
  - e) předložit kdykoliv na vyžádání doklady prokazující dodržení účelovosti poskytnutých peněžních prostředků,
  - f) zanikne-li nebo zhorší-li se za trvání úvěrového vztahu zajištění závazku z něho vyplývajících, doplnit zajištění na původní rozsah,
  - g) případné změny zajištění závazku provést pouze po dohodě s bankou.

4. V případě zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti se sjednávají následující práva a povinnosti:

- a) klient se zavazuje, že po celou dobu trvání zástavního práva nebude činit nic, co by snížilo hodnotu zástavy nebo ztížilo případnou realizaci zástavního práva,
- b) v případě snížení hodnoty zástavy je banka oprávněna požadovat na klientovi doplnění hodnoty zástavy a klient je povinen bez zbytečného odkladu je bance poskytnout,
- c) klient je povinen věrohodně prokázat každé obnovení sjednaného pojistného období nejpozději v termínu 30 dnů před koncem lhůty sjednaného pojistného období,
- d) v případě, že bude uzavřena nová pojistná smlouva, je klient povinen bez zbytečného odkladu sdělit tuto skutečnost bance a předložit jí novou pojistnou smlouvu do 30 dnů od jejího uzavření. Sjednané pojistné plnění nesmí být po celou dobu platnosti smlouvy o úvěru nižší než celková výše nesplacené pohledávky banky uvedené ve smlouvě o úvěru,
- e) klient se zavazuje zajistit vinkulaci pojistného plnění a zastavení pohledávky z nově uzavřené pojistné smlouvy ve prospěch banky a bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od uzavření této nové pojistné smlouvy, předložit bance doklad o vinkulaci a zastavení pohledávky,
- f) klient se zavazuje, že po celou dobu trvání zástavního práva bude řádně a včas platit daně a poplatky, které jsou spojeny s užíváním objektu úvěrování,
- g) klient není bez souhlasu banky oprávněn objekt úvěrování, resp. zástavu prodat ani jinak zcizit,
- h) klient se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu banky předmět zástavy ani jeho část nepřevéde, nepronajme, nepostoupí ani nezastaví třetí osobě a nezatíží věcným právem apod.,
- i) zástavní právo slouží k zajištění pohledávky banky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn, v takovém případě je banka oprávněna navrhnout prodej zástavy ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy,
- j) zástavní právo zanikne okamžikem, kdy nastane právní skutečnost daná ustanovením § 170 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, zejména zánikem zajištěné pohledávky, tj. jejím úplným zaplacením bance,
- k) návrh na výmaz zástavního práva v katastru nemovitostí podává klient, k němuž mu banka vydá na jeho požádání písemné potvrzení o tom, že peněžita pohledávka s příslušenstvím zajištěná zástavním právem byla zcela uhrazena,
- l) klient se zavazuje nést náklady související se zápisem a výmazem zástavního práva v katastru nemovitostí.

5. Uhrazením smluvních pokut dle smlouvy o úvěru není dotčeno právo banky na náhradu škody, která vznikne bance v důsledku nesplnění závazků klienta zajištěných smluvními pokutami, přičemž výše náhrady škody není omezena výší smluvních pokut.

6. Klient je odpovědný za škodu, která vznikne tím, že se banka nedozví o nedostatcích v klientem poskytnutých údajích nebo příslušných dokladech. Banka není povinna přezkoumat platnost, resp. pravost dokladů, pokud by o tom neexistovaly odůvodněné pochybnosti.

7. Banka může požadovat na náklady klienta úřední ověření předkládaných dokladů nebo úřední ověření podpisů klienta na jeho písemných požadavcích. Banka nenese žádnou zodpovědnost za neprovedení pokynu klienta, který neměl požadovanou formu nebo požadované náležitosti.

#### Článek IX. Porušení podmínek

1. V případě, že nastane skutečnost, která znamená či může vyvolat změnu podmínek, za nichž byla smlouva o úvěru uzavřena a která může podle posouzení banky ohrozit včasné a úplné splnění závazků klienta, zejména:

- a) klient nedodrží ustanovení zákona o stavebním spoření, smlouvy o úvěru nebo úvěrových podmínek,
- b) je zničen objekt úvěrování nebo je převeden na třetí osobu nebo je zničen objekt, kterým je úvěr zajištěn,
- c) je-li klient v prodlení s úhradou více než dvou splátek nebo jedné splátky po dobu delší než 3 měsíce, ve smyslu § 506 obchodního zákoníku,
- d) snížila-li se hodnota zástavy, příp. zástava zanikla, nebo se jiné zajištění úvěru stalo pro banku nedostatečným a klient nedoplní zajištění úvěru ve lhůtě a výši stanovené bankou v písemné výzvě klientovi,
- e) pokud bude zástava zcizena nebo změněn způsob jejího užívání bez předchozího písemného souhlasu banky,

- f) přeruší-li bez souhlasu banky klient, přístupitel nebo ručitel platby, případně jestliže bude ohledně majetku některé z těchto osob podán návrh nebo existuje reálná možnost podání návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti těmto osobám nebo jestliže bude zahájen výkon rozhodnutí či exekuce na movitý nebo nemovitý majetek, příkázáním pohledávky, srážkami ze mzdy a jiných příjmů klienta nebo některé z výše uvedených osob,
- g) pokud byly klientem v žádosti o poskytnutí úvěru a dalších úvěrových podkladech uvedeny neúplné nebo nepravdivé údaje,
- h) nedojde-li včas k úhradě pojistného z pojistné smlouvy sloužící jako zajištění úvěru a v důsledku toho dojde k zániku pojištění nebo bude pojistná smlouva bez souhlasu banky vypovězena nebo změněna,
- i) zemře-li jedna z osob uvedených v písm. f) a není-li zajištěno splácení ostatními zde uvedenými osobami nebo dědici klienta,
- j) použije-li klient úvěr k jiným účelům než které jsou vymezeny zákonem o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření nebo stane-li se použití úvěru ke smlouvanému účelu nemožným,
- k) klient je v prodlení s placením svých závazků vůči finančním úřadům, zdravotním pojišťovnám, České správě sociálního zabezpečení, celním úřadům, magistrátům, městským úřadům, obecním úřadům, apod.,

je banka oprávněna kdykoli poté:

- odmítnout, resp. pozastavit uvolňování (čerpání) dalších peněžních prostředků,
- požadovat splacení celého dluhu vyplývajícího ze smlouvy o úvěru, tj. zejména jistiny úvěru, úroků, pojistného, úhrad za poskytované služby, úroků z prodlení a popř. smluvní pokuty, a to okamžitě nebo ve lhůtě určené bankou.

2. Ustanovení v čl. IX. odst. 1 platí i v případě neplnění podmínek u jiné smlouvy o úvěru s bankou, kde je klient smluvní stranou.

3. Smlouvu o úvěru nelze vypovědět.

4. Banka může odstoupit od smlouvy o úvěru a požadovat splacení celého dluhu, a to pokud nastane skutečnost uvedená v čl. IX. odst. 1 a 2 těchto úvěrových podmínek.

5. Odstoupí-li banka od smlouvy o úvěru, má právo zúčtovat stávající dluh včetně splátek úvěru po termínu splatnosti úrokem při vzniku práva banky na splacení celého dluhu vyplývajícího ze smlouvy o úvěru, který je sjednán smlouvou o úvěru.

6. Smlouva o úvěru zaniká dnem doručení projevu vůle, kterým banka odstupuje od smlouvy o úvěru klientovi. V tentýž den vzniká klientovi povinnost vrátit bance dlužnou částku úvěru a zaplatit zbytek úroků, to vše do konce kalendářního měsíce po měsíci, v němž smlouva o úvěru zanikla. Po tuto dobu je klient povinen platit úrok.

7. V případě, že banka využije svého práva odstoupit od smlouvy o úvěru, zůstává nedotčena platnost smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem, věcem movitým či pohledávkám a ostatní úkony zajišťující klientův závazek vyplývající ze smlouvy o úvěru.

#### Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Klient výslovně souhlasí s tím, aby banka sdělila informace o všech bankovních operacích vztahujících se ke smlouvě o úvěru třetím osobám, a to zejména pro účely auditu nebo postoupení pohledávky postupníkovi.

2. Doručování písemností banky klientovi se uskutečňuje buď při osobním jednání, nebo prostřednictvím držitele poštovní licence (dále jen „pošta“). Písemnost je doručena, jakmile ji klient převezme. Veškeré písemnosti zasílané klientovi (včetně odstoupení od smlouvy o úvěru) se považují za jemu doručené také v případě, kdy se bance vrátí jako nedoručitelné, pokud byly zaslány na adresu klienta uvedenou ve smlouvě o úvěru, nebo na jinou adresu, kterou klient po uzavření smlouvy o úvěru písemně sdělil bance. Právní účinky doručení nastávají i tehdy, jestliže klient svým jednáním (zejména odmítnutí převzetí písemnosti nebo neoznámení jeho nové adresy bydliště) nebo opomenutím (zejména nevyzvednutí uložené písemnosti) doručení písemnosti zmaří. Dnem doručení je v takovém případě den prvního neúspěšného pokusu pošty o doručení písemnosti klientovi, den oznámení pošty bance o tom, že klient na adrese nebydlí, den odmítnutí převzetí písemnosti ze strany klienta nebo poslední den úložní lhůty písemnosti.

3. Banka zasílá klientovi, který úvěr řádně splácí, výpis z úvěrového účtu jedenkrát ročně. Banka vystaví na žádost klienta mimořádný výpis z účtu.

4. Výpis z účtu platí za uznávaný, jestliže klient do jednoho měsíce po jeho obdržení nevznesl písemnou námitku.

Tyto podmínky pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelnou a.s. nabývají účinnosti dnem 25. 6. 2012.