

Všeobecné obchodné podmienky pre poskytovanie úverov na bývanie Oberbank AG pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike

ku dňu: 15.11.2023

Oberbank AG so sídlom Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakúska republika, zapísaná v obchodnom registri (Firmenbuch) Krajského súdu Linz (Landesgericht Linz) pod číslom FN 79063w, organizačná zložka: **Oberbank AG pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike** so sídlom: Prievozska 4/A, 821 09 Bratislava, IČO 36 861 146, DIČ:4020139662, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Po, vložka č. 1660/B (ďalej len „Banka“ alebo „Oberbank AG“) vydáva nasledovné Všeobecné obchodné podmienky pre poskytovanie úverov na bývanie (ďalej len „VPPÚB“):

1. PÔSOBNOSŤ

- 1.1 VPPÚB Oberbank AG tvoria neoddeliteľnú súčasť príslušnej právnej listiny (zmluvy, dohody, vyhlásenia a pod.) a ich ustanovenia sa použijú na príslušný zmluvný vzťah (obchodný prípad) vtedy, ak nie je v príslušnej zmluve či inom dokumente dohodnuté inak. V prípade odkazu v týchto VPPÚB na zákon sa tým rozumie zákon č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“). Tam, kde sa v týchto VPPÚB uvádza termín klient, rozumie sa tým aj akákoľvek iná osoba, ktorá vstupuje do zmluvného vzťahu s bankou, je účastníkom právneho úkonu s bankou (ďalej len „klient“).
- 1.2 Banka je oprávnená VPPÚB jednostranne meniť. Nové (úplné) znenie VPPÚB banka vhodným a obvyklým spôsobom zverejňuje v priestoroch všetkých svojich obchodných miest a na internetovej stránke. Na zmenu VPPÚB sú klienti (klient, zmluvne zviazaná osoba, či iná osoba so záväzkom voči banke, všetko ďalej len „klient“) upozornení aj vo výpisoch z účtu a/alebo v iných písomnostiach, prípadne im bude nové (úplné) znenie VPPÚB zaslané. Bez ohľadu na to, či klient banke potom, čo mu banka dala na vedomie zmenu (aktualizáciu) VPPÚB vyjadrí či nevyjadrí svoj súhlas alebo nesúhlas so zmenou (aktualizáciou), platí, že vzťah medzi klientom a bankou sa riadi príslušnou právnou listinou a novým (úplným) znením VPPÚB, a to s účinnosťou odo dňa určeného v znení VPPÚB. Klient je povinný sa pravidelne oboznamovať s aktuálnym znením VPPÚB zverejnením spôsobom uvedeným vyššie. Klient/subjekt, ktorý je druhou zmluvnou stranou s bankou uvedené berie na vedomie a súhlasí s tým.
- 1.3 Prípadné obchodné alebo iné podmienky klienta sa použijú, iba pokiaľ s nimi banka vyslovila písomný súhlas. Ak sa banka nevyjadrí, platí, že nesúhlasí.
- 1.4 Banka prijíma v súvislosti s poskytovaním úverov na bývanie len tie povinnosti a záväzky, ku ktorým sa zmluvne písomne zaviazala, alebo pre ňu vyplývajú zo zákona alebo z VPPÚB.

2. POVINNOSTI KLIENTA

- 2.1 Na požiadanie klient poskytne banke bezodkladne vyžadované údaje a predloží doklady, preukazujúce jeho (právne) postavenie a totožnosť, ako i iné údaje a doklady, ktoré banka vyžaduje na riadne plnenie zákonných povinností a jej záväzkov (najmä povinnosti identifikácie a povinnosti obozretného podnikania). Klient je povinný poskytnúť banke informácie umožňujúce preverenie existencie prípadného osobitného vzťahu klienta k banke v zmysle Zákona o bankách. Klient je povinný bezodkladne oznámiť banke, pokiaľ nastane skutočnosť, na základe ktorej je podľa Zákona o bankách osobou s osobitným vzťahom k banke. V prípade, ak banka zistí, že uvedené vyhlásenia klienta sú nepravdivé a jednalo by o obchodný prípad uvedený v § 35 zákona, ktorý vzhľadom na svoju povahu, účel alebo riziko by sa nevykonali s ostatnými klientmi, pri zmluvách o úvere na bývanie banka vyhlási okamžitú splatnosť celého dlhu ku dňu určeného bankou s prihliadnutím na deň zistenia rozhodujúcich skutočností. Vyhlásenie predčasne splatnosti celej dlžnej sumy sa nedotýka práv a záväzkov zriadených na základe príslušnej úverovej zmluvy, ako aj ich zabezpečenia.

- 2.2 Akékoľvek zmeny údajov, ktoré nastanú po uzavretí obchodu medzi bankou a klientom, je klient povinný banke oznámiť bez zbytočného odkladu (najmä zmeny obchodného mena/priezviska, bydliska/sídla, osobného stavu, právnej formy, zmeny v osobách členov štatutárnych orgánov, a pod.). Oznamovacej povinnosti podliehajú aj skutočností, ktoré môžu mať vplyv na existenčné postavenie klienta, na schopnosť plniť prijaté záväzky, a pod. Klient je povinný kedykoľvek na požiadanie banke predložiť na svoje náklady najmä aktuálny výpis z obchodného/živnostenského registra alebo inej evidencie, potvrdenie správcu dane a správy sociálneho zabezpečenia či zdravotnej poisťovne, výpis z katastra nehnuteľnosti (list vlastníctva), apod., a dať banke záruku svojím čestným vyhlásením o existencii či neexistencii rozhodujúcich skutočností.
- 2.3 Banka je oprávnená pred uzavretím obchodného vzťahu a v jeho priebehu kedykoľvek overovať bonitu klienta a ďalšie súvisiace skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre uzatvorenie alebo trvanie príslušného zmluvného vzťahu s klientom.
- 2.4 Klient je povinný na účely overovania bonity bezodkladne:
 - 2.4.1 ak je podnikateľským subjektom, predložiť spolu so žiadosťou o financovanie príslušným daňovým úradom overené daňové priznanie k dani z príjmov za posledné dve zdaňovacie obdobia, výsledky hospodárenia v plnom rozsahu vrátane prílohy k účtovnej závierke, priebežné výsledky bežného kalendárneho roku opatrené pečiatkou a podpisom štatutárneho orgánu a subjekty podliehajúce auditu predložia taktiež správu audítora a príp. výročnú správu,
 - 2.4.2 ak je osobou samostatne zárobkovo činnou (fyzické osoby podnikateľa), ktorá vedie daňovú evidenciu, predložiť spolu so žiadosťou o financovanie príslušným daňovým úradom overené daňové priznanie k dani z príjmu vrátane príloh, a to za posledné dve zdaňovacie obdobia,
 - 2.4.3 predkladať banke účtovné a štatistické výkazy v plnom rozsahu vrátane prílohy k účtovnej závierke, popr. ďalšie ekonomické podklady a informácie potrebné pre hodnotenie bonity klienta, najmä aktualizáciu výhľadovej finančnej a hospodárskej situácie a to vždy, ak dôjde k zmenám oproti stavu, ktorý bol v čase uzavretia príslušnej zmluvy či právneho úkonu,
 - 2.4.4 predložiť príslušným daňovým úradom overené daňové priznanie k dani z príjmov a to v lehote 1 mesiaca od ich podania príslušnému daňovému úradu,
 - 2.4.5 ak je fyzickou osobou - nepodnikateľom predložiť banke do konca februára bežného roku potvrdenie svojho zamestnávateľa o zdaniteľných príjmoch dosiahnutých v predchádzajúcom kalendárnom roku,
 - 2.4.6 informovať banku o všetkých skutočnostiach, ktoré by mohli ohroziť jeho schopnosť plniť akýkoľvek zmluvný záväzok.
- 2.5 Klient je povinný banke bez zbytočného odkladu potom, ako nastane príslušná skutočnosť predložiť písomnú informáciu (vrátane predloženia príslušných listín) o svojich majetkových pomeroch alebo o ich zmenách, ktoré nastali po uzavretí zmluvného vzťahu s bankou. Jedná sa najmä o informácie o:
 - 2.5.1 získaní priameho alebo nepriameho podielu vyššieho ako 10% na základnom imaní (alebo na hlasovacích právach) na inom subjekte alebo možnosti uplatňovania významného vplyvu na riadení iného subjektu,
 - 2.5.2 získanie práva menovať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu, dozornej rady, riaditeľov iného subjektu,
 - 2.5.3 možnosť vykonávať rozhodujúci vplyv na riadení iného subjektu, v ktorom je spoločníkom, akcionárom alebo členom orgánu, a to na základe akejkoľvek skutočnosti.
- 2.6 Banka nezodpovedá za platnosť, pravosť, úplnosť a vecnú správnosť klientom predložených dokumentov, ibaže by takú zodpovednosť výslovne prevzala.
- 2.7 Klient je ďalej povinný
 - 2.7.1 vykonávať svoju podnikateľskú činnosť so starostlivosťou riadneho hospodára a viesť účtovnú evidenciu efektívne a v súlade so zákonom;
 - 2.7.2 zabezpečiť, aby záväzky Klienta voči banke nemali z hľadiska zabezpečenia a vymáhateľnosti horšie postavenie ako jeho záväzky voči iným jeho veriteľom;
 - 2.7.3 vopred informovať banku o pripravovaných obchodnoprávných zmenách zapisovaných do obchodného registra a o akýchkoľvek zmenách v osobách majúcich podiel na Klientovi;
 - 2.7.4 zdržať sa uskutočnenia akýchkoľvek operácií vo svojom majetkovom portfóliu alebo zmien obchodnej politiky alebo predmetu podnikania, ktoré by podstatným spôsobom zhoršili vymožitelnosť pohľadávok Banky.

3. VYHLÁSENIA KLIENTA

- 3.1 Klient týmto Banke vyhlasuje, že koná pri uzavretí úveru na bývanie ako spotrebiteľ, a že
 - 3.1.1 Zmluvu a ostatné dokumenty potrebné na zabezpečenie Pohľadávky podpísali právne záväzným spôsobom osoby oprávnené konať v čase podpisu v jeho mene;
 - 3.1.2 poskytol banke úplné a pravdivé informácie a dokumenty, potrebné pre banku na posúdenie jeho ekonomickej situácie na účely Zmluvy a od ich predloženia nenastala žiadna negatívna zmena v jeho ekonomickej situácii;
 - 3.1.3 jeho aktíva nie sú zaťažené záložnými právami alebo inými vecnými právami, resp. sú zaťažené výlučne tými právami, o ktorých už banku písomne vopred informoval,
 - 3.1.4 neposkytol zabezpečenie za záväzky tretích osôb s výnimkou tých, o ktorých banku písomne vopred informoval,
 - 3.1.5 nie je v konkurze, nie je predĺžený.
 - 3.1.6 nie je osobou s osobitným vzťahom k banke podľa § 35 Zákona o Bankách; nepravdivosť tohto vyhlásenia má za následok okamžitú splatnosť celej Pohľadávky ku dňu určenému Bankou. Povinnosti Klienta a ním poskytnuté zabezpečenia podľa Zmluvy tým ostávajú nedotknuté.

4. NÁHRADA ŠKODY

- 4.1 Banka nezodpovedá za škody spôsobené oneskoreným uskutočnením služby alebo príkazu, pokiaľ predložený dokument nebol vyhotovený v jazyku slovenskom, českom, nemeckom alebo anglickom. Banka je oprávnená vyzvať klienta, aby na svoje náklady zabezpečil, príp. odsúhlasil, preklad dokumentov vyhotovených v inom než vyššie uvedenom jazyku.
- 4.2 Zodpovednosť banky za škodu je obmedzená iba na prípady úmyslu alebo hrubej nedbanlivosti. Banka v žiadnom prípade nie je povinná uhrádzať ušlý zisk.
- 4.3 Udalosti vyššej moci, pokiaľ je nimi banka dotknutá, oprávňujú banku úplne alebo čiastočne od príslušnej zmluvy odstúpiť, prípadne plnenie po dobu trvania prekážok a ešte potom po dobu primeranú odložiť. Oddialenie plnení vplyvom zásahu vyššej moci o viac než tri mesiace oprávňuje klienta od zmluvy odstúpiť. Za udalosť vyššej moci sa považujú najmä všetky pôsobenia prírodných síl vrátane úderu blesku, zemetrasenia, povodní, požiarov, explózií, ďalej vojny, štrajku, sabotáže, a ďalej medzinárodné platobné obmedzenia alebo iné verejnoprávne prekážky, apod. a ďalšie udalosti, ktoré banka nie je objektívne schopná predvídať alebo vylúčiť alebo prekonať. Banka informuje klienta o skutočnostiach, okolnostiach a udalostiach vyššej moci, bezodkladne ako sa o nich dozvie.
- 4.4 V prípade uplatnenia dohodnutej zmluvnej pokuty podľa príslušnej zmluvy, je banka oprávnená požadovať aj celú náhradu škody, ktorá jej vznikla. Nárok na náhradu škody sa nezapočítava so zmluvnou pokutou a to ani so zaplatenou zmluvnou pokutou.

5. ŽIADOSŤ O ÚVER NA BÝVANIE / ESIS FORMULÁR

- 5.1 Banka posudzuje žiadosť Klienta o poskytnutie úveru na základe riadne vyplnenej a podpísanej žiadosti, ktorú dostane Klient k dispozícii v obchodnom mieste banky, a na základe predložených požadovaných dokladov, ktorými sú najmä doklady totožnosti, potvrdenia o príjme, doklady k predmetu zabezpečenia (znalecký posudok a nadobúdacie dokumenty).
- 5.2 Náležitostami žiadosti o úver na bývanie sú najmä:
 - 5.2.1 osobné údaje o Klientovi /spolužiadateľovi úveru a osobách zabezpečujúcich pohľadávku z úveru,
 - 5.2.2 údaje o zamestnaní, príjmoch a výdavkoch Klienta /spolužiadateľa
 - 5.2.3 základné údaje o úvere na bývanie, najmä výška úveru a príslušenstva, splatnosť, druh úrokovej sadzby, obdobie fixácie, poplatky a náklady vyžadované v súvislosti s úverom
 - 5.2.4 špecifikácia nehnuteľnosti, ktorá bude predmetom zabezpečenia
 - 5.2.5 podpisy Klienta /spolužiadateľa a identifikácia a podpis zamestnanca Banky, ktorý žiadosť prevzal.

- 5.3 Po vyplnení žiadosti o poskytnutie úveru skontroluje zamestnanec Banky úplnosť a správnosť vyplnenia, prílohy žiadosti a v prípade potreby vyzve klienta na doplnenie informácií, dokladov, alebo na ich vysvetlenie.
- 5.4 Banka posúdi s odbornou starostlivosťou schopnosť Klienta splácať úver, pričom berie do úvahy najmä výšku poskytnutého úveru na bývanie a dobu jeho splácania, príjem a výdavky klienta, účel použitia úveru na bývanie a ďalšie finančné a ekonomické okolnosti, ktoré by mohli ovplyvniť schopnosť Klienta splácať úver počas celej doby trvania zmluvy o úvere.
- 5.5 Po posúdení žiadosti o poskytnutie úveru na bývanie banka bez zbytočného odkladu informuje Klienta o výsledku posúdenia a v prípade súhlasu s poskytnutím úveru na bývanie mu predloží Predzmluvné informácie (Európsky štandardizovaný informačný formulár - ESIS), návrh na uzavretie zmluvy o úvere a návrh zabezpečovacích dokumentov.
- 5.6 Po oboznámení sa s Predzmluvnými informáciami má Klient právo premyslieť si počas 14 kalendárnych dní, či uzavrie zmluvu o úvere na bývanie. Ak toto právo využije, stráca právo na odstúpenie zmluvy o úvere na bývanie bez uvedenia dôvodu v lehote 14 kalendárnych dní odo dňa podpisu zmluvy o úvere.
- 5.7 Podpis zmluvy o úvere na bývanie sa uskutoční medzi bankou a Klientom na obchodnom mieste banky. Zmluvu o úvere na bývanie a Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti nie je možné podpísať na základe udelenej plnej moci, zastúpenie pri tomto právnom úkone splnomocnencom je vylúčené.

6. PODMIENKY PRE POSKYTOVANIE ÚVEROV NA BÝVANIE

- 6.1 Poskytnutie úveru na bývanie nie je právny nárok. Banka môže odmietnuť uzavrieť zmluvu o úvere na bývanie aj bez výslovného uvedenia dôvodu.
- 6.2 Podmienkami poskytnutia úveru na bývanie sú:
 - 6.2.1 preukázanie a zdokladovanie účelu úveru, ak nejde o bezúčelový úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti;
 - 6.2.2 preukázanie platobnej schopnosti Klienta splácať požadovaný úver na bývanie;
 - 6.2.3 poskytnutie dostatočného zabezpečenia formou zriadenia záložného práva k nehnuteľnosti a vinkulácie poisťného plnenia v prospech banky;
 - 6.2.4 predloženie žiadosti o poskytnutie úveru vrátane dokladov osvedčujúcich v nej uvádzané skutočnosti,
 - 6.2.5 predloženie znaleckého posudku na ohodnotenie zálohu nie staršieho ako 12 mesiacov alebo podľa osobitnej dohody s bankou, znalecký posudok je podkladom na vlastné ohodnotenie zálohu a banka ním nie je pri posudzovaní žiadosti o úver viazaná;
 - 6.2.6 v prípade, že Klient žiada o úver na účely refinancovania úveru na bývanie, resp. úveru zabezpečenému nehnuteľnosťou, ktorý mu poskytla iná banka, je povinný banke predložiť doklad o výške pohľadávky inej banky s príslušenstvom a doklad o zabezpečení takejto pohľadávky,
- 6.3 Minimálna výška úveru je 1.500,- EUR, maximálna výška úveru je určená hodnotou zálohu a posúdením platobnej schopnosti klienta. Lehota splatnosti úveru na bývanie je maximálne 25 rokov, v prípade bezúčelových úverov zabezpečených nehnuteľnosťou je maximálna lehota splatnosti 20 rokov.
- 6.4 V prípade nevyužitia úverového rámca je banka oprávnená úverový rámec znížiť po predchádzajúcom prerokovaní s klientom, v prípadoch uvedených v zmluve aj jednostranne. Za nevyužitý úverový rámec môže banka účtovať poplatok za rezerváciu úverových zdrojov podľa podmienok konkrétnej zmluvy a/alebo Sadzobníku poplatkov Oberbank AG v aktuálnom znení (ďalej len „Sadzobník“).

7. ÚROKOVÉ SADZBY

- 7.1 Úroková sadzba sa skladá z platnej základnej úrokovej sadzby banky zverejnenej na obchodných miestach banky a na jej webovom sídle a z brutto marže banky. Banka úročí úver na bývanie úrokovou sadzbou dohodnutou s Klientom v zmluve o úvere. Ak nie je v zmluve dohodnuté inak, sú úrokové sadzby úverov variabilné (pohyblivé) a odvodzujú sa od nákladov, ktoré musí banka vynaložiť na obstaranie úverových zdrojov. V prípade zmeny podmienok, za ktorých si banka obstaráva úverové zdroje, ktoré môžu mať vplyv na cenu peňazí, je banka oprávnená prispôbiť tejto zmene úrokovú sadzbu poskytovaného úveru.

- 7.2 Pri úrokových sadzbách, odvodených od referenčných sadziieb (EURIBOR, LIBOR apod.), je v zmluve vždy stanovené obdobie, na ktoré je úroková sadzba fixovaná (napr. 3-mesačný EURIBOR, 1-mesačný LIBOR). Referenčné sadzby EURIBOR a LIBOR vyhlasuje denne Európska centrálna banka a údaje sprostredkúva NBS. Banka použije referenčnú sadzbu zverejnenú agentúrou REUTERS o 11.00 hod stredoeurópskeho času jeden bankový deň pred dňom stanovenia úrokovej sadzby a pre kontokorentný úver vždy k prvému dňu kalendárneho mesiaca a pravidelne ju v príslušnom intervale podľa údajov NBS aktualizuje. V prípade zvýšených refinančných nákladov na obstaranie zdrojov bude banka avizovať zvýšenie úrokovej sadzby potvrdením o tejto zmene. V prípade, že klient zvýšenú úrokovú sadzbu neakceptuje, je banka oprávnená zmluvu vypovedať v jednomesačnej výpovednej lehote. Pri úrokových sadzbách odvodených od referenčných úrokových sadziieb platí, že ak hodnota referenčnej úrokovej sadzby je záporné číslo, použije sa hodnota vo výške 0 (slovom nula).
- 7.3 Ak nie je v príslušnej zmluve dohodnuté inak, bude úrok vypočítaný a účtovaný k poslednému dňu kalendárneho štvrtroka a k dátumu splatnosti úveru na ľarchu účtu klienta špecifikovaného v príslušnej zmluve. Základom pre výpočet úroku je aktuálny počet dní čerpania úveru v úročenom období, do ktorého sa zahrňuje prvý deň čerpania úveru a nezahrňuje sa posledný deň čerpania úveru. Úrok, pokiaľ nie je príslušnou zmluvou dohodnutý inak, bude vypočítaný a účtovaný štvrtročne na báze roku ktorý má 360 dní a mesiac podľa skutočného počtu kalendárnych dní.
- 7.4 Na účely výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov (RMPN) sa použijú celkové náklady klienta, ktoré sú banke známe a ktoré tvoria najmä úroková sadzba úveru, mesačné anuitné splátky, poplatok za poskytnutie úveru, odmena súdnemu znalcovi za vyhotovenie znaleckého posudku a poplatok za vklad záložného práva do katastra nehnuteľností. Konkrétnu výšku celkových nákladov spojených s úverom na bývanie obsahuje splátkový kalendár k úveru. Vzorec na výpočet RPMN je upravený v prílohe č. 2 zákona č. 90/2016 Z.z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 7.5 Sankčné úroky sú úroky z omeškania, ich sadzba je vyhlasovaná v Sadzobníku.

8. SPLÁCANIE ÚVERU

- 8.1 Úvery a ich príslušenstvo (úroky, sankčné úroky, poplatky, apod.) sú splatné podľa splátkového kalendára, dohodnutého v príslušnej zmluve. Klient je povinný v deň splatnosti akejkoľvek splátky zabezpečiť dostatočné množstvo finančných prostriedkov na príslušnom účte k úhrade splátok úveru a jeho príslušenstva. Klient súhlasí, aby banka realizovala úhrady splatných čiastok z jeho účtov vedených v banke odpísaním príslušnej čiastky a to bez príkazu klienta. V prípade nedostatku finančných prostriedkov na účte bude príslušná hodnota splátky považovaná za neoprávnené čerpanie úveru zo strany klienta a vzniknutý debetný zostatok bude úročený v tom čase platnou sankčnou úrokovou sadzbou podľa Sadzobníka.
- 8.2 Ak prípadne deň splatnosti na deň pracovného voľna alebo na deň pracovného pokoja alebo na sviatok, je dňom splatnosti posledný predchádzajúci pracovný deň.
- 8.3 Klient je oprávnený realizovať predčasnú splátku úveru, príp. predčasne splatiť celý úver aj s úrokmi za podmienok stanovených zákonom a zmluvou o úvere na bývanie.
- 8.4 V prípade úveru poskytnutého fyzickej osobe, zabezpečeného záložným právom k nehnuteľnosti, bytu alebo nebytovému priestoru, a to aj rozostavaným, pričom táto fyzická osoba pri uzatváraní a plnení zmluvy o takomto úvere nekoná v rámci predmetu svojho podnikania, platí, že
- 8.4.1 banka nemôže požadovať od klienta úhradu úrokov, poplatkov alebo iných nákladov, ktoré nie sú určené v príslušnej zmluve o poskytnutí úveru a jej prílohách, ktoré sú jej neoddeliteľnou súčasťou;
- 8.4.2 banka nemôže požadovať od klienta úhradu úrokov, poplatkov alebo iných nákladov v súvislosti s predčasným splatením úveru alebo jeho časti na podnet klienta, ak k predčasnému splateniu úveru alebo jeho časti dôjde v súvislosti s uplynutím doby fixácie úrokovej sadzby alebo v súvislosti so zmenou variabilnej úrokovej sadzby; banka v takom prípade bezodplatne oznámi klientovi termín a) uplynutia doby fixácie úrokovej sadzby a to najneskôr dva mesiace pred termínom podľa čl. 8.4.3; b) vykonania zmeny variabilnej úrokovej sadzby úveru, úrokovú sadzbu na nasledujúce úrokové obdobie, aktuálnu výšku základnej úrokovej sadzby, zverejnenej bankou ku dňu vyhotovenia oznámenia a výšku brutto marže, a to najneskôr dva mesiace pred termínom podľa čl. 8.4.3;

- 8.4.3 klient môže pri uplynutí doby fixácie alebo zmene variabilnej úrokovej sadzby úver v plnej výške alebo čiastočne predčasne splatiť na základe písomnej žiadosti doručenej banke najneskôr 1 mesiac pred uplynutím doby fixácie úrokovej sadzby alebo účinnosti zmeny variabilnej úrokovej sadzby;
- 8.4.4 ak ide o úver na bývanie s variabilnou úrokovou sadzbou pri ktorom nedošlo k zmene úrokovej sadzby úveru na bývanie za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka, klient má právo jedenkrát ročne predčasne splatiť úver na bývanie alebo jeho časť, pričom banka nemôže požadovať od klienta úhradu úrokov, poplatkov alebo iných nákladov v súvislosti s týmto predčasným splatením;
- 8.4.5 banka nemôže požadovať od klienta akýkoľvek poplatok, sankciu alebo náhradu nákladov, ak predčasné splatenie úveru na bývanie v jednej alebo viacerých splátkach celkovo nepresiahne výšku 30 % istiny tohto úveru na bývanie počas kalendárneho roka. Klient má právo uskutočniť splátku podľa predchádzajúcej vety každý kalendárny mesiac jedenkrát;
- 8.4.6 banka je povinná v oznámení podľa čl. 8.4.2. poučiť klienta o podmienkach predčasného splatenia úveru alebo jeho časti, pri splnení ktorých nie je možné od klienta požadovať úhradu úrokov, poplatkov alebo iných nákladov.
- 8.5 Ak v deň splatnosti akejkoľvek splátky nebude na príslušnom účte dostatok disponibilných prostriedkov, je banka oprávnená vykonať splátku úveru a jeho príslušenstva na ťarchu akéhokoľvek iného účtu resp. vkladu klienta vedeného bankou, a takto pokračovať až do úplnej úhrady záväzku klienta voči banke; v tej súvislosti má banka právo následne zablokovať akékoľvek účty klienta vedené v banke. Dohoda o vzájomnom započítaní pohľadávok je platná i pre všetky ostatné aktíva klienta v banke.
- 8.6 Pri pohľadávkach po splatnosti je bežná úroková sadzba nahradená sankčnou úrokovou sadzbou podľa Sadzobníka, príp. podľa príslušných právnych predpisov, ktorú má banka právo voči dlžníkovi vymáhať.
- 8.7 Ak v deň splatnosti akejkoľvek splátky nebude na príslušnom účte alebo ktoromkoľvek inom účte dostatočné množstvo finančných prostriedkov na uhradenie splátky v plnej výške, použije banka disponibilné finančné prostriedky k úhrade dlhu v tomto poradí:
- 8.7.1 na úhradu splatných poplatkov, provízií alebo iných nákladov, ktoré má uhradiť klient,
- 8.7.2 na úhradu sankčných úrokov,
- 8.7.3 na úhradu splatných bežných úrokov,
- 8.7.4 na úhradu splatnej istiny.
- 8.8 Zhodné poradie použije banka i v prípade, že počas doby, počas ktorej je klient v omeškaní so splátkami akéhokoľvek druhu, budú na jeho účet akontované platby, alebo sa objavia iné aktíva klienta.
- 8.9 V prípade omeškania s úhradou akejkoľvek splátky úveru alebo jeho príslušenstva je klient povinný bezodkladne oznámiť banke spôsob a termín vyrovnania záväzkov, a to najneskôr do desiatich pracovných dní od vzniku omeškania. V prípade omeškania s úhradou akejkoľvek splátky úveru alebo jeho príslušenstva, môže banka vyhlásiť predčasnú splatnosť poskytnutého úveru ku dňu určenému bankou alebo od príslušnej zmluvy odstúpiť. Banka je oprávnená požadovať, aby jej dlžník uhradil celú dlžnú čiastku i s príslušenstvom a to v lehote určenej bankou. Ak banka odstúpi od zmluvy z dôvodu porušenia povinností zo strany klienta, nie je povinná vrátiť mu akékoľvek ním uhradené platby.
- 8.10 Klient je povinný oznámiť banke všetky nepriaznivé vplyvy v hospodárení, ktoré by mohli ovplyvniť úverové vzťahy, najmä včasné splácanie úveru, a to bezodkladne a v dostatočnom predstihu pred plánovanou splátkou úveru.

9. ZABEZPEČENIE ÚVERU

- 9.1 Úver je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti v prospech banky v prvom poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv a prípadne aj ďalším zabezpečením, ak bolo v zmluve o úver dohodnuté. Banka je podľa zákona o bankách viazaná len vlastným ohodnotením nehnuteľnosti. Banka bude postupovať pri akceptovaní minimálnej hodnoty zabezpečenia najmä v súlade so zákonom o bankách, zákona o úveroch na bývanie, príslušnými opatreniami Národnej banky Slovenska a internými postupmi banky.
- 9.2 Záložné právo k nehnuteľnosti, ktorou je stavba, sa zriaďuje na akékoľvek prístavby, nadstavby, alebo vstavby k zálohu, ktoré vzniknú v budúcnosti, pričom záložné právo sa vzťahuje aj na rozostavanú stavbu a na všetky jej súčasti a príslušenstvo o ktoré sa stavba zhodnotila po dni zriadenia záložného práva.

- 9.3 Zabezpečenie úveru možno zmeniť len dohodou banky a klienta a/alebo záložcu. Klient a/alebo záložca sú povinní banku informovať o zmenách týkajúcich sa zálohu a záložcu vopred, resp. bezodkladne po vzniku rozhodujúcej právnej skutočnosti. Pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo aj voči nadobúdateľovi zálohu, na ktorého prechádzajú všetky práva a povinnosti záložcu zo zmluvy o zriadení záložného práva.
- 9.4 V prípade, ak klient neplní svoje povinnosti so zmluvy o úvere, alebo zmluva zanikla z akéhokoľvek dôvodu, banka má právo uspokojiť svoju splatnú a nezaplatenú úverovú pohľadávku výkonom záložného práva a speňažením zálohu spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva, najmä predajom hnuiteľnej veci alebo nehnuteľnosti dobrovoľnou dražbou podľa osobitného právneho predpisu, priamym predajom kupujúcemu, vo verejnej súťaži, alebo iným dohodnutým alebo právnym predpisom ustanoveným spôsobom. Náklady spojené s realizáciou záložného práva (náklady dražby, exekučného konania, notárske poplatky, správne poplatky, poštové náklady a.i.) sú príslušenstvom pohľadávky banky. Banka oznámi zánik záložného práva uspokojením zabezpečenej úverovej pohľadávky príslušnému registru (kataster nehnuteľností, notársky register záložných práv a.i.), alebo vydá klientovi potvrdenie o zániku záložného práva - kvitanciu.
- 9.5 Podmienkou poskytnutia úveru je aj poistenie zálohu s výnimkou pozemkov a predloženie dokladu o vinkulácii poistného plnenia v prospech banky minimálne do výšky objemu schváleného úveru. Klient môže zabezpečiť úverovú pohľadávku aj ďalším zabezpečením, a to napr. zriadením záložného práva v prospech banky k pohľadávke na výplatu vkladu na bežnom účte v prospech banky, ručením na základe vyhlásenia o ručení poskytnutým treťou osobou, iným zabezpečením po dohode s bankou.

10. POSTUP BANKY PRI NEPLNENÍ ZMLUVNÝCH PODMIENOK

- 10.1 Ak klient poruší akýkoľvek záväzok z príslušnej zmluvy alebo sa objaví skutočnosť, pre ktorú klient stratí svoje bonitné postavenie u banky, z ktorého sa vychádzalo pri uzavretí obchodu, právneho úkonu, najmä pre začatie konkurzného, reštrukturalizačného, exekučného konania, likvidácie alebo iného obdobného konania voči klientovi a/alebo poskytovateľovi zabezpečenia úveru na bývanie, ako aj pre podstatné zhoršenie svojich finančných pomerov, dohodnutého zabezpečenia alebo ak sa niektoré vyhlásenie Klienta uvedené v týchto podmienkach alebo príslušnej zmluve ukáže byť nepravdivým, vyhradzuje si banka právo vyhlásiť nesplatený úver alebo jeho časť za okamžite splatný, vypovedať zmluvu s okamžitou účinnosťou a banka môže úver ihneď vymáhať. V prípade oprávneného ukončenia úverových zmlúv inak ako splnením záväzku zabezpečenie trvá aj po ukončení zmluvy až do úplného vysporiadania záväzkov.
- 10.2 Ak klient poruší príslušnú zmluvu, a/alebo jeho finančná a/alebo hospodárska situácia vykazuje zhoršenie, a/alebo sa zhorší zabezpečenie záväzkov klienta, je banka oprávnená uplatniť popri opatreniach stanovených zákonom a ustanoveniami VPPÚB podľa svojej voľby tiež nasledujúce opatrenia:
- 10.2.1 zvýšiť úrokovú sadzbu z úveru až na hornú hranicu sankčnej úrokovej sadzby stanovenou bankou v príslušnom období,
- 10.2.2 obmedziť alebo zastaviť ďalšie čerpanie,
- 10.2.3 požadovať dodatočné zabezpečenie úveru alebo iných pohľadávok banky,
- 10.2.4 vykonať predčasnú splátku odpísaním z účtu klienta,
- 10.2.5 vyhlásiť úver ihneď splatným,
- 10.2.6 prípadne od zmluvy odstúpiť. V zmysle príslušných ustanovení právnych predpisov nemá takéto odstúpenie vplyv na zabezpečenie záväzkov z príslušnej úverovej alebo inej zmluvy. Právo odstúpiť od zmluvy má banka i vtedy, ak sa v priebehu trvania príslušnej zmluvy zhorší či zanikne zabezpečenie záväzku dlžníka a dlžník toto zabezpečenie nedoplní bez zbytočného odkladu. V prípade rámcového financovania má banka právo odstúpiť ako od zmluvy o rámcovom financovaní tak od akejkoľvek či všetkých zmlúv o konkrétnom čiastkovom plnení, a to i vtedy, pokiaľ sa zhorší či zanikne zabezpečenie záväzku dlžníka a to čo i len z jednej zmluvy o konkrétnom čiastkovom plnení
- 10.2.7 uplatniť právo zo zabezpečenia,
- 10.2.8 uplatniť sankčné úroky či iné poplatky podľa Sadzobníka. Uplatnením sankčných úrokov či iných poplatkov nie je dotknuté právo banky požadovať náhradu škody.

- 10.3 Ak banka uplatní právo použiť niektoré z opatrení, ako stanovuje zákon alebo VPPÚB, nezodpovedá banka za škody, pokiaľ klientovi vzniknú.

11. VÝPOVEĎ

- 11.1 Zmluvu možno vypovedať v písomnej forme s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po jej doručení. V prípade výpovede je klient povinný uhradiť banke všetky svoje záväzky najneskôr do konca výpovednej doby. Túto povinnosť má klient i v prípade iného spôsobu ukončenia príslušnej zmluvy. V prípadoch uvedených v zmluve alebo v VPPÚB, je výpoveď okamžitá.

12. OSTATNÉ DOJEDNANIA

- 12.1 V prípade, že je k úhrade pohľadávky zaviazaných viac osôb (spoločný záväzok k úhrade), zodpovedajú tieto osoby za úhradu záväzku spoločne a nerozdielne.
- 12.2 Klient udeľuje banke oprávnenie účtovať automaticky na ľarchu jeho bežného alebo iného účtu vedeného bankou všetky poplatky súvisiace s príslušným obchodným prípadom (príslušným právnym úkonom zmluvne dohodnutým) a to vo výške podľa aktuálneho Sadzobníka.
- 12.3 Písomné oznámenia (korešpondenciu) adresuje banka klientovi na jeho adresu uvedenú v príslušnej zmluve, dohode, v príslušnom právnom úkone, alebo i osobne vo svojom obchodnom mieste. Ak klient odmietne písomnosť prevziať, považuje sa písomnosť za doručенú okamihom odmietnutia. Ak si klient doporučenú zásielku neprevezme z pošty, či od iného doručovateľa v odbernej lehote a vráti sa zásielka určená klientovi ako nevyzdvihnutá v odbernej lehote alebo adresát neznámy, súhlasí klient s tým, že zásielka sa považuje za doručенú tretím dňom odo dňa, čo bola zásielka odovzdaná na poštovú prepravu, bez ohľadu na to, či sa klient so zásielkou oboznámil alebo nie
- 12.4 Právne vzťahy pri vedení účtov klienta, ktoré slúžia na čerpanie a splácanie úverov, sa riadia Obchodnými podmienkami pre vedenie účtov a bezhotovostný platobný styk Oberbank AG v aktuálnom znení.
- 12.5 Prípadné započítanie ohľadom peňažných prostriedkov na bežnom a/alebo vkladovom účte klienta nie je obmedzené len na pohľadávky banky z titulu vedenia bežného a/alebo vkladového účtu. Klient nie je oprávnený akékoľvek svoje pohľadávky voči banke započítať proti pohľadávkam banky voči klientovi.
- 12.6 Pokiaľ boli klientovi odovzdané VPPÚB vo viacerých jazykových verziách, je rozhodujúca slovenská jazyková verzia. Pokiaľ bol klientovi odovzdaný preklad VPPÚB do iného jazyka, nepreberá banka zodpovednosť za správnosť prekladu.

Oberbank AG

Oberbank AG pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike

V 08.11.2023

Klient:

Klient: