

Informácie

pred uzavretím zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie

(ďalej aj len „Informácie“)

vydané BKS Bank AG, so sídlom St. Veiter Ring 43, A - 9020 Klagenfurt, Rakúsko, zapísaná v Obchodnom registri Krajského súdu Klagenfurt, IČO: FN 91810s konajúca prostredníctvom jej organizačnej zložky zapísanej v Slovenskej republike v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Po, vložka číslo 1895/B takto: **BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR**, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, IČO: 36 869 856, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Po, Vložka číslo: 1895/B, (ďalej aj len „Banka“)

Tieto Informácie, ktoré Vám Banka poskytuje pred uzavretím zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie, obsahujú v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 90/2016 Z.z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov informácie o postupe poskytovania úverov na bývanie, informácie o postupe pri správe úveru na bývanie, na účely kontroly schopnosti klienta Banky ako spotrebiteľa (ďalej len „Klient“) splácať úver na bývanie, informácie o príslušných orgánoch vykonávajúcich dohľad nad Bankou a informácie o pôsobnosti spotrebiteľských združení.

Postup pri poskytovaní úverov na bývanie

Postup pre poskytovanie úverov na bývanie pre Klientov – spotrebiteľov, ktorí majú záujem o poskytnutie Úveru na bývanie Bankou zahŕňa kroky, v rámci ktorých sú definované jednotlivé procesy, kompetencie a povinnosti nasledovne:

Konzultácia a predbežná ponuka

Klient – spotrebiteľ môže navštíviť ktorúkoľvek pobočku Banky, kde spolu s poradcom pre retailových klientov (ďalej „Poradca“) môže skonzultovať parametre a podmienky úveru na bývanie (ďalej „Úver“), ktoré budú najlepšie vyhovovať jeho požiadavkám a individuálnej situácii. Výsledkom konzultácie s Poradcom je predloženie predbežnej ponuky financovania a zoznam základných dokumentov a informácií, ktoré bude Banka od Klienta potrebovať na prijatie a spracovanie žiadosti o poskytnutie Úveru (ďalej aj len „Žiadosť o úver“).

V rámci konzultácie Klient obdrží indikatívnu ponuku Úveru, ktorej súčasťou bude predbežná kalkuláciu Úveru na základe informácií, ktoré Klient Banke poskytne o výške, účele a lehote splatnosti Úveru, jeho mesačných príjmoch a výdavkoch, rodinnom stave, výške vlastných zdrojov a hodnote nehnuteľnosti, ktorá bude slúžiť ako záloh na zabezpečenie Úveru. Klient bude mať prehľad o všetkých poplatkoch spojených s Úverom a obdrží zoznam základných dokumentov potrebných ku spracovaniu Žiadosti o úver.

Podanie Žiadosti o úver

Žiadosť o úver môže Klient podať a podpísať ihneď, alebo až po skompletizovaní všetkých základných dokumentov potrebných na spracovanie Žiadosti o úver. Žiadosť o úver Klient podpisuje pred Poradcom, ktorý podpis Klienta overí. Pri podaní Žiadosti o úver Klient zároveň dostane informácie o službách a zľavách poskytovaných Bankou v súvislosti s Úverom.

V prípade viacerých žiadateľov (spolužiadateľov) o Úver, je potrebné, aby každý zo spolužiadateľov podpísal Žiadosť o úver. Poradca overí podľa dokladu totožnosti uvedené údaje a prevezme od Klienta dokumenty potrebné na spracovanie Žiadosti o úver, vrátane jeho kontaktných údajov, aby mohol byť Klient informovaný o stave schvaľovania Žiadosti o úver.

Poradca si zároveň vyžiada od Klienta (v prípade spolužiadateľov od každého z nich) písomný súhlas s poskytnutím a sprístupňovaním jeho osobných údajov do príslušných bankových a nebankových registrov za účelom overenia schopnosti splácať Úver.

Posúdenie a schválenie Žiadosti o úver

Po prijatí dokumentov od Klienta Poradca preverí bonitu a schopnosť Klienta – žiadateľa o úver splácať Úver podľa predložených dokumentov potvrdzujúcich príjmy a výdavky, pričom zároveň preverí v bankových a nebankových registroch úverovú históriu Klienta. (V prípade spolužiadateľov sa daný postup aplikuje na každého z nich). Zodpovedný odborne kvalifikovaný zamestnanec Banky overí vhodnosť nehnuteľnosti určenej ako záloh na zabezpečenie Úveru a dohodne si termín obhliadky. Po vykonaní obhliadky príslušný zamestnanec Banky vyhotoví interné ocenenie tejto nehnuteľnosti a informuje Poradcu o výslednej hodnote nehnuteľnosti akceptovanej Bankou. Následne sa prípad odovzdá na schválenie príslušným kompetenčným stupňom Banky. Počas schvaľovania Banka môže požiadať Klienta o predloženie ďalších dokumentov potrebných na posúdenie Žiadosti o úver.

O výsledku procesu schvaľovania Žiadosti o úver bude Poradca informovať Klienta s tým, že pokiaľ bude Úver schválený, zašle Klientovi na vyžiadanie návrh úverovej dokumentácie na je odsúhlasenie. Po odsúhlasení úverovej dokumentácie zo strany Klienta, si Klient dohodne dátum podpisu úverovej dokumentácie s Poradcom.

Podpis zmluvnej dokumentácie

Zmluvnú dokumentáciu sú povinní podpísať Klient a v prípade viacerých spolužiadateľov každý z nich. Záložnú zmluvu a návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností podpisuje s Bankou záložca, ak je odlišný od žiadateľa. Všetky zmluvy sa podpisujú na pobočke Banky pred zamestnancom Banky, ktorý overí totožnosť podpisujúcich. Je potrebné, aby si každý z podpisujúcich (Klient, spolužiadateľ, záložca) pred podpisom overil všetky náležitosti zmluvnej dokumentácie tak, aby zodpovedali požiadavkám a dohodnutým parametrom. Klient, resp. každý podpisujúci by sa mal uistiť, či rozumie celému obsahu zmluvy o úvere na bývanie (ďalej len „**Zmluva o úvere**“) a ostatným dokumentom tvoriacim zmluvnú dokumentáciu k Úveru. V prípade akýchkoľvek otázok alebo nezrovnalostí sa Klient resp. podpisujúci môže obrátiť na Poradcu, ktorý mu podá príslušné vysvetlenie. Klient bude zároveň oboznámený s podmienkami čerpania, predovšetkým do kedy je potreba doložiť potrebné podklady pre čerpanie.

Po podpise úverovej dokumentácie vyššie uvedeným spôsobom, Klient resp. záložca zanesie dve vyhotovenia každej záložnej zmluvy na kataster nehnuteľností spolu s návrhom na vklad záložného práva v prospech Banky, spolu s plnou mocou na zastupovanie Banky a výpismi z obchodného registra Banky (ak je to potrebné). Úkon zápisu záložného práva do katastra nehnuteľností je spoplatnený podľa príslušného všeobecne záväzného predpisu o správnych poplatkoch.

Čerpanie úveru

Po skompletizovaní všetkých dokumentov potrebných k čerpaniu Úveru podľa Zmluvy o úvere je potrebné, aby Klient navštívil pobočku za účelom predloženia týchto dokumentov, pričom zároveň podpíše žiadosť o čerpanie Úveru.

Podmienky po čerpaní úveru

Podľa Zmluvy o úvere má Klient povinnosť splniť a doložiť ešte dodatočné podmienky po čerpaní Úveru. V Zmluve o úvere sú tieto podmienky presne špecifikované vždy s uvedením lehoty, v ktorej je potrebné tieto podmienky splniť. Najčastejšie ide o doloženie niektorých potrebných dokumentov ako napríklad: list vlastníctva so zapísaným záložným právom v prospech banky (ak bol úver čerpaný na základe predloženia listu vlastníctva s vyznačenou plombou), list vlastníctva so zapísaným vlastníckym právom na nového vlastníka, rozhodnutie o povolení vkladu, potvrdenie o splatení úverového záväzku (ak sa čerpaným úverom splatil úver inej banke), kolaudačné rozhodnutie (pri

výstavbe rodinného domu), vyhlásenie poisťovne o vinkulácii poistného plnenia v prospech Banky a iné obdobné dokumenty. Konkrétne podmienky po čerpaní Úveru sú vždy závislé na účele Úveru a podmienkach vyžadovaných Bankou v danom prípade.

Splácanie úveru

Splátky Úveru je Klient povinný uhrádzať pravidelne mesačne, a to vždy k 20. dňu v danom mesiaci, pričom na základe Zmluvy o úvere a splátkového kalendára tieto pravidelné mesačné anuitné splátky v sebe zahŕňajú úrok a amortizáciu istiny. Pri blížiacom sa konci obdobia fixácie podľa Zmluvy o úvere Banka zašle Klientovi s dostatočným predstihom v lehotách v súlade so zákonom informáciu o blížiacom sa konci obdobia fixácie a ponúkne Klientovi nové parametre Úveru, predovšetkým novú sadzbu na nové obdobie fixácie, dobu fixácie a novú výšku splátky. Pokiaľ bude ponuka Klientovi vyhovovať, nemusí vykonať žiadne ďalšie kroky a nové obdobie fixácie začne automaticky. V prípade, že Klient bude mať akékoľvek pochybnosti alebo nejasnosti ohľadne nejakého parametra Úveru, môže kontaktovať Poradcu alebo navštíviť pobočku Banky za účelom vyriešenia danej situácie.

Postup pri správe úveru na bývanie na účely kontroly schopnosti klienta Banky ako spotrebiteľa splácať úver na bývanie

Banka v rámci posudzovania Žiadosti o úver pred uzavretím Zmluvy o úvere a pred výrazným navýšením úveru s odbornou starostlivosťou posudzuje schopnosť Klienta splácať Úver, vrátane prípadnej navýšenej časti. Pri posúdení zohľadňuje najmä schopnosť Klienta dodržať povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o úvere, ako aj potrebné a primerané skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť schopnosť Klienta splácať Úver počas celej doby trvania Zmluvy o úvere. Banka zohľadňuje najmä čas, na ktorý sa poskytuje Úver, výšku a účel Úveru, príjem a výdavky Klienta (a spolu posudzovaných osôb) ako aj ďalšie finančné a ekonomické okolnosti, ktoré by mohli mať vplyv na schopnosť Klienta dodržať povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o úvere.

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 a poskytne Úver len ak je Klient s prihladením na údaje zistené z predmetného úverového registra, resp. databázy schopný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o úvere. V prípade zamietnutia Žiadosti o úver na základe výsledku nahliadnutia do úverového registra bude Banka informovať Klienta o výsledku tohto nahliadnutia a o použitej databáze.

Po poskytnutí Úveru, resp. jeho výraznom navýšení Banka priebežne kontroluje riadne a včasné splácanie Úveru, resp. plnenie ďalších povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o úvere zo strany Klienta, za podmienok uvedených nižšie. V súlade s týmto odsekom Banka postupuje aj pri ďalšej zmene týkajúcej sa úrokovej sadzby.

V prípade, že Klient nespláca Úver riadne a včas, Banka posúdi a vyhodnotí či bude potrebné doložiť aktuálne príjmy a výdavky, okrem toho tiež vyhodnotí či opätovne 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.

Pokiaľ Klient spláca Úver riadne a včas, Banka vychádza najmä z informácií o príjmoch a výdavkoch, ktoré jej boli poskytnuté, ako aj z informácií, ktoré Banka získala v súvislosti s posudzovaním Žiadosti o úver.

Informácie o príslušných orgánoch vykonávajúcich dohľad nad Bankou

Dohľad nad Bankou vykonáva v súlade s § 23 zákona č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých predpisov a zákonom č. 747/2004 Z. z. o dohlade nad finančným trhom a o zmene a doplnení niektorých zákonov **Národná banka Slovenska**, so sídlom Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava 1, Slovenská republika.

Informácie o pôsobnosti spotrebiteľských združení

Spotrebiteľským združením je právnická osoba založená alebo zriadená na ochranu spotrebiteľa. Zoznam spotrebiteľských združení je zverejnení na internetovej stránke Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky <http://www.economy.gov.sk/informacie-v-oblasti-ochrany-spotrebiteľa-5945/127630s>.

Do pôsobnosti spotrebiteľských združení patrí najmä:

1. právo domáhať sa na súde, aby sa porušiteľ zdržal protiprávneho konania a aby odstránil protiprávny stav, a to aj vtedy, ak takéto konanie porušiteľa poškodzuje kolektívne záujmy spotrebiteľov,
2. právo nahliadnuť do spisu v sídle orgánu dozoru, ktorý rozhodnutie vydal, robiť si zo spisu výpisy a odpisy, požiadať orgán dozoru o vyhotovenie kópie dokumentov zo spisu,
3. právo podať návrh na vydanie predbežného opatrenia orgánu dozoru alebo podať návrh na začatie konania na súde vo veci ochrany práv spotrebiteľov (a to vrátane konania vo veci ochrany kolektívnych záujmov spotrebiteľov) alebo právo byť účastníkom konania,
4. právo na základe plnomocenstva zastupovať spotrebiteľa v konaniach pred štátnymi orgánmi o uplatňovaní jeho práv vrátane náhrady ujmy spôsobenej porušením práv spotrebiteľa,
5. právo na základe súhlasu spotrebiteľa a predávajúceho sprostredkovať riešenie sporov medzi spotrebiteľom a predávajúcim pri vybavovaní reklamácií.

Tieto Informácie sú účinné okamžite a Banka v súlade s nimi postupuje. Každý Klient, ktorý je spotrebiteľom, a s ktorým má Banka uzavretú Zmluvu o úvere bude obvyklým spôsobom informovaný o každej zmene súvisiacej s postupmi podľa týchto Informácií najneskôr 2 mesiace pred nadobudnutím účinnosti príslušnej zmeny.

V Bratislave dňa 21.3.2016

BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR