Obchodné podmienky pre poskytovanie úverov na bývanie fyzickým osobám

BKS Bank AG, pobočka zahraničnej Banky v SR

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

vydáva nasledovné Obchodné podmienky pre poskytovanie úverov na bývanie fyzickým osobám podľa Zákona o úveroch na bývanie (ďalej len „OP“):

1. Všeobecné ustanovenia

1.1. OP Banky 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 alebo inom dokumente dohodnuté inak. V prípade odkazu v týchto OP na zákon sa tým rozumie zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o doplnení a zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o úveroch na bývanie“), zákon č. 108/2024 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (Zákon o ochrane spotrebiteľa), zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o bankách“), zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).

1.2. Pojmy a skratky použité v OP majú rovnaký význam ako pojmy použité v Zmluve o úvere na bývanie, na účely OP sa jedná najmä o nasledovné pojmy:

Dlžník - akákoľvek osoba alebo osoby, ktoré vstúpili do zmluvného vzťahu s Bankou na základe alebo v súvislosti so Zmluvou o úvere na bývanie a tým sa zaviazali zaplatiť Banke pohľadávku zo Zmluvy o úvere na bývanie.

Pohľadávka – pohľadávka Banky voči Dlžníkovi vzniknutá na základe alebo v súvislosti s Úverovou zmluvou vrátane príslušenstva a Poplatkov.

Poplatok – poplatky, ktoré je Dlžník povinný uhradiť Banke na základe alebo v súvislosti s Úverovou zmluvou.

Sadzobník – sadzobník poplatkov Banky.

Zmluva/Úverová zmluva - Zmluva o úvere na bývanie uzatvorená v súlade so Zákonom o úveroch na bývanie.

Úver/Úver na bývanie – úver poskytnutý na základe Úverovej zmluvy a za podmienok v nej uvedených.

Zabezpečenie – zriadenie záložného práva k Založenej nehnuteľnosti.

Zákon o AML – zákon č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

Založená nehnuteľnosť – nehnuteľnosť, ku ktorej je zriadené záložné právo na zabezpečenie pohľadávok Banky z Úveru na bývanie.

Záložca – akákoľvek osoba alebo osoby, ktoré zriadili záložné právo na základe Záložnej zmluvy.

Záložná zmluva – akákoľvek a všetky záložné zmluvy uzatvorené s Bankou na zabezpečenie Úveru poskytnutého Bankou.

Žiadosť – písomná žiadosť Dlžníka o poskytnutie Úveru na bývanie.

1.3. 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 OP.

2. Povinnosti Dlžníka

2.1. Na požiadanie Dlžník 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). Dlžník je povinný poskytnúť Banke informácie umožňujúce preverenie existencie prípadného osobitného vzťahu Dlžníka k Banke v zmysle Zákona o bankách. Dlžník 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 Dlžníka sú nepravdivé a jednalo by sa o obchodný prípad uvedený v § 35 Zákona o bankách, ktorý vzhľadom na svoju povahu, účel alebo riziko by sa nevykonali s ostatnými Dlžníkmi, Banka vyhlási okamžitú splatnosť všetkých pohľadávok Banky voči Dlžníkovi z Úverovej zmluvy ku dňu určeného Bankou s prihliadnutím na deň zistenia rozhodujúcich skutočností. Vyhlásenie okamžitej splatnosti všetkých pohľadávok Banky voči Dlžníkovi sa nedotýka práv a záväzkov zriadených na základe Úverovej zmluvy, ako aj ich zabezpečenia.

2.2. Akékoľvek zmeny údajov, ktoré nastanú po uzavretí obchodu medzi Bankou a Dlžníkom, je Dlžník povinný Banke oznámiť bez zbytočného odkladu (najmä zmeny priezviska, bydliska a pod.).

2.3. Banka je oprávnená pred uzavretím obchodného vzťahu overovať bonitu Dlžníka a ďalšie súvisiace skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre uzatvorenie zmluvného vzťahu s Dlžníkom.

2.4. Dlžník je povinný na účely overovania bonity bezodkladne:

(i) predložiť doklady preukazujúce jeho finančnú situáciu, najmä (a) predložiť Banke potvrdenie svojho zamestnávateľa o zdaniteľných príjmoch dosiahnutých za obdobie posledných 12 kalendárnych mesiacov (ak je fyzickou osobou – nepodnikateľom) alebo (b) predložiť príslušným daňovým úradom overené daňové priznanie k dani z príjmov a to v lehote 1 mesiaca od ich podania príslušnému daňovému úradu (ak je fyzickou osobou podnikateľom resp. samostatne zárobkovo činnou osobou).

Za týmto účelom je Banka oprávnená požadovať od Dlžníka ďalšie podklady, nevyhnutné na overenie účelovosti a návratnosti poskytnutého úveru a zároveň overovať vierohodnosť poskytnutých údajov Dlžníkom,

(ii) na svoje náklady na požiadanie Banke predložiť potvrdenie správcu dane a správy sociálneho zabezpečenia či zdravotnej poisťovne, prípadne výpis z katastra nehnuteľnosti (list vlastníctva), a dať Banke záruku svojím čestným vyhlásením o existencii či neexistencii rozhodujúcich skutočností,

(iii) informovať Banku písomnou formou o všetkých skutočnostiach, ktoré by mohli ohroziť jeho schopnosť plnenia zmluvných záväzkov Dlžníka, najmä o

súdnych, rozhodcovských či iných konaniach, ktorých výsledky by mohli mať negatívny vplyv na jeho schopnosť splniť alebo dodržať záväzky vyplývajúce z Úverovej zmluvy a iných zmenách, ktoré môžu ohroziť včasné splácanie pohľadávky Banky voči Dlžníkovi podľa Zmluvy.

2.5. Dlžník je ďalej povinný:

(i) plniť všetky povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo Zmluvy, Obchodných podmienok a s nimi súvisiacich zmluvných dokumentov,

(ii) plniť svoje povinnosti vyplývajúce z daňových predpisov a z predpisov o sociálnom zabezpečení a zdravotnom poistení,

(iii) po celú dobu trvania úverového vzťahu poskytnúť Banke na jej odôvodnenú žiadosť plnú súčinnosť pri hodnotení a kontrole plnenia Zmluvy a OP,

(iv) bez zbytočného odkladu písomne informovať Banku o zaradení nehnuteľnosti, ktorá je financovaná z Úveru na bývanie, do obchodného majetku podnikateľa; táto skutočnosť sa zohľadní pri zmene úrokovej sadzby, ktorá sa bude odvíjať od aktuálne platnej sadzby poskytovanej právnickým osobám a fyzickým osobám podnikateľom,

(v) zabezpečiť na svojom bežnom účte, z ktorého je podľa Úverovej zmluvy splácaný Úver na bývanie a jeho príslušenstvo, dostatok finančných prostriedkov na vykonanie akýchkoľvek úhrad, ktoré mu vyplývajú z Úverovej zmluvy, OP a súvisiacich zmluvných dokumentov,

(vi) udržovať Založenú nehnuteľnosť riadne poistenú po celú dobu trvania zmluvného vzťahu medzi ním a Bankou a bezodkladne informovať Banku o všetkých skutočnostiach, ktoré majú alebo by mohli mať vplyv na zníženie hodnoty Založenej nehnuteľnosti a o všetkých skutočnostiach, ktoré by mohli akokoľvek negatívne ovplyvniť účel poskytnutia Úveru na bývanie.

Na účely Úverovej zmluvy sa za zníženie hodnoty Založenej nehnuteľnosti považuje, ak:

a) záložné právo k Založenej nehnuteľnosti je alebo sa stane neplatným, neúčinným, nevynútiteľným, nevykonateľným alebo nedobytným,

b) Dlžník bez predchádzajúceho písomného súhlasu Banky zriadil záložné alebo vecné práva k Založenej nehnuteľnosti v prospech tretích osôb,

c) poškodenie Založenej nehnuteľnosti, pokiaľ Dlžník a/alebo Záložca nedokáže škodu v plnom rozsahu odstrániť alebo pokiaľ bude poškodenie v takom rozsahu, že Založenú nehnuteľnosť nebude možné uviesť do pôvodného stavu,

d) poklesne hodnota Založenej nehnuteľnosti podľa aktuálneho ocenenia Bankou odsúhlaseným znalcom pod aktuálny zostatok istiny Úveru.

V prípadoch podľa písmena c) je Banka oprávnená požadovať od Dlžníka vyhotovenie znaleckého posudku na určenie hodnoty Založenej nehnuteľnosti.

V prípadoch podľa písmena b), c) a d) je Dlžník povinný zabezpečiť doplnenie Zabezpečenia do 3 mesiacov odo dňa kedy bol Bankou na jeho doplnenie vyzvaný, pokiaľ sa Dlžník a Banka nedohodnú inak.

(vii) Dlžník sa ďalej zaväzuje platiť alebo zabezpečiť platenie dohodnutej platby poistného poisťovni a ďalej vinkulovať, respektíve zabezpečiť vinkuláciu poistného plnenia z poistenia Založenej nehnuteľnosti v prospech Banky.

2.6. **Oznamovanie údajov a podstatných zmien pre plnenie daňových povinností (FATCA)**

2.6.1 Pre účely plnenia povinností Banky pri dodržiavaní daňových zákonov a na zabezpečenie výmeny daňových informácií vyplývajúcich najmä:

(a) zo zákona FATCA („Foreign Account Tax Compliance Act – platný daňový zákonník Spojených štátov amerických), ktorý bol prijatý ako prostriedok na zabránenie daňových únikov fyzických a právnických osôb s daňovou povinnosťou v USA; a/alebo

(b) z medzivládnej zmluvy alebo inak pomenovanej dohody uzatvorenej medzi Slovenskou republikou a USA v súvislosti so zákonom FATCA, vrátane s ňou súvisiacich dokumentov z Medzivládnej dohody (Medzivládna dohoda); a/alebo

(c) požiadaviek a pravidiel prijatých v rámci skupiny BKS Bank AG v súvislosti so splnením zákona FATCA a/alebo Medzivládnej dohody,

sú Dlžník a ostatné osoby relevantné pre FATCA (najmä osoby oprávnené alebo splnomocnené konať za Dlžníka, osoby oprávnené disponovať s účtom/vkladovým účtom, spoločníci, konečný užívateľ výhod v zmysle príslušných zákonov) povinní pred uzavretím bankového obchodu alebo poskytnutím bankovej služby zo strany Banky alebo kedykoľvek počas trvania obchodného vzťahu s Bankou bezodkladne poskytnúť Banke na jej žiadosť informácie a údaje či sú občanmi USA, spoločnosťami založeným či zriadenými v USA, osobami s bydliskom/adresou/sídlom v USA a/alebo daňovými rezidentmi USA a/alebo iné informácie potrebné na zistenie ich prípadného vzťahu k USA a predložiť Banke doklady preukazujúce túto skutočnosť. V prípade nesplnenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety je Banka oprávnená odmietnuť uzavretie bankového obchodu a/alebo bankovej služby alebo ukončiť existujúci bankový obchod a/alebo bankové služby podľa týchto OP.

2.6.2 Dlžník ako aj ostatné osoby relevantné pre FATCA podľa predchádzajúceho bodu 2.6.1 sú zároveň povinní nahlásiť Banke akúkoľvek zmenu v údajoch a informáciách podľa predchádzajúceho bodu najneskôr do 30 dní od účinnosti takejto zmeny. V prípade nesplnenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety je Banka oprávnená odmietnuť uzavretie bankového obchodu a/alebo bankovej služby alebo ukončiť existujúci bankový obchod a/alebo bankové služby podľa týchto OP.

2.7. Banka nezodpovedá za platnosť, pravosť, úplnosť a vecnú správnosť Dlžníkom predložených dokumentov, ibaže by takú zodpovednosť výslovne prevzala.

3. Osobné údaje a bankové tajomstvo

3.1. Banka sa zaväzuje v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, na ktoré sa vzťahuje Bankové tajomstvo, tieto skutočnosti utajovať a chrániť pred vyzradením, zneužitím, poškodením, zničením, stratou alebo odcudzením, a to aj po ukončení zmluvného vzťahu s Dlžníkom.

3.2. Banka spracúva osobné údaje Dlžníka počas celej doby trvania zmluvného vzťahu a po jeho ukončení do usporiadania všetkých vzájomných práv a povinností medzi Bankou a Dlžníkom vrátane času archivácie, ktorý určujú všeobecne záväzné právne predpisy.

3.3. Dlžník zodpovedá za správnosť, úplnosť a aktuálnosť poskytnutých osobných údajov.

3.4. Bližšie informácie o ochrane a spracúvaní osobných údajov Banka zverejňuje na oficiálnej web stránke Banky www.bksbank.sk.

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 Dlžníka, aby na svoje náklady zabezpečil, príp. odsúhlasil, preklad dokumentov vyhotovených v inom než slovenskom jazyku.

4.2. 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 Dlžníka 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, a pod. a ďalšie udalosti, ktoré Banka nie je objektívne schopná predvídať alebo vylúčiť alebo prekonať. Banka informuje Dlžníka o skutočnostiach, okolnostiach a udalostiach vyššej moci bezodkladne ako sa o nich dozvie.

4.3. 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 poskytnutie Úveru na bývanie

5.1. Banka posudzuje žiadosť Dlžníka o poskytnutie Úveru na bývanie na základe riadne vyplnenej a podpísanej žiadosti o poskytnutie Úveru na bývanie a na základe predložených požadovaných dokladov. Náležitosťami žiadosti sú najmä:

(i) údaje o Dlžníkovi, spoludlžníkovi (resp. žiadateľovi, spolužiadateľovi),

(ii) údaje o zamestnaní Dlžníka alebo údaje o podnikaní Dlžníka, pokiaľ zdrojom príjmu je príjem z podnikania,

(iii) základné údaje o požadovanom Úvere na bývanie (najmä: výška, splatnosť, druh Úveru na bývanie, požadovaná fixácia úrokovej sadzby, variabilná úroková sadzba),

(iv) údaje o nehnuteľnosti, ktorá bude predmetom záložného práva na zabezpečenie pohľadávok Banky voči Dlžníkovi na základe Úverovej zmluvy a jej vlastníkovi (záložcovi – ak je inou osobou ako Dlžník),

(v) informácie týkajúce sa príjmov a výdavkov Dlžníka, spoludlžníka (resp. žiadateľa, spolužiadateľa a prehľad jeho majetku.

5.2. Dlžník je povinný spolu so žiadosťou o poskytnutie Úveru na bývanie predložiť Banke aj doklady preukazujúce skutočnosti v nej uvádzané, a to najmä doklady totožnosti, informácie alebo doklady o príjmoch, doklady preukazujúce účel Úveru na bývanie, doklady týkajúce sa nehnuteľnosti, ktorá bude predmetom záložného práva na zabezpečenie pohľadávok Banky voči Dlžníkovi na základe Úverovej zmluvy (napr. znalecký posudok, nadobúdacie dokumenty k nehnuteľnosti).

6. Postup pri predkladaní Žiadosti o Úver na bývanie

6.1. Žiadosť o poskytnutie Úveru na bývanie je k dispozícii na ktoromkoľvek Obchodnom mieste Banky.

6.2. Po vyplnení žiadosti o poskytnutie Úveru na bývanie je zamestnanec Banky oprávnený skontrolovať správnosť vyplnenia, doložené prílohy a overiť si aj pravdivosť údajov v ňom uvedených.

6.3. Banka posúdi s odbornou starostlivosťou schopnosť Dlžníka splácať Úver na bývanie pred uzavretím Úverovej zmluvy. Banka pritom berie do úvahy najmä výšku poskytnutého Úveru na bývanie a dobu jeho splácania, príjem a výdavky Dlžníka, účel použitia Úveru na bývanie a ďalšie finančné a ekonomické okolnosti, ktoré by mohli ovplyvniť schopnosť Dlžníka splácať Úver na bývanie počas celej doby trvania Úverovej zmluvy.

6.4. O výsledku posúdenia žiadosti o poskytnutie Úveru na bývanie Banka informuje Dlžníka. Poskytnutie Úveru na bývanie nie je právne nárokovateľné.

6.5. V prípade schválenia Úveru na bývanie, Banka predloží Dlžníkovi Predzmluvné informácie (Európsky štandardizovaný informačný formulár - ESIS), návrh na uzavretie Úverovej zmluvy a návrh zabezpečovacích dokumentov.

6.6. Po oboznámení sa s Predzmluvnými informáciami má Dlžník právo premyslieť si počas 14 kalendárnych dní, či uzavrie Úverovú zmluvu. Ak toto právo využije, stráca právo na odstúpenie od Úverovej zmluvy bez uvedenia dôvodu v lehote 14 kalendárnych dní odo dňa podpisu Úverovej zmluvy.

6.7. Podpis Úverovej zmluvy sa uskutoční medzi Bankou a Dlžníkom na obchodnom mieste Banky, ak sa Dlžník s Bankou nedohodne inak. Úverovú zmluvu a Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti uzavretú so záložcom, ktorý je spotrebiteľ, nie je možné podpísať na základe udelenej plnej moci, zastúpenie pri tomto právnom úkone splnomocnencom je vylúčené.

7. Podmienky poskytovanie Úveru na bývanie

7.1. Úver na bývanie môže byť poskytnutý na tieto účely:

(i) nadobudnutie nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo jej časti,

(ii) výstavbu alebo zmenu dokončených nehnuteľností určených na bývanie,

(iii) údržbu nehnuteľností určených na bývanie,

(iv) splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmen i) až iii)

(v) splatenie poskytnutého úveru zabezpečeného záložným právom k nehnuteľnosti, ktorý bol poskytnutý na účely písm. i) až iii).

7.2. Podmienkami poskytnutia Úveru na bývanie sú :

(i) preukázanie a zdokladovanie účelu Úveru na bývanie;

(ii) preukázanie schopnosti Dlžníka splácať Úver na bývanie;

(iii) poskytnutie dostatočného zabezpečenia formou zriadenia záložného práva k nehnuteľnosti, a to aj rozostavanej,

(iv) poistenie nehnuteľnosti tvoriacej predmet zabezpečenia Úveru na bývanie a predloženia potvrdenia poisťovne o vinkulácii poistného plnenia v prospech Banky minimálne do výšky schváleného Úveru na bývanie;

(v) predloženie riadnej a Dlžníkom podpísanej žiadosti o poskytnutie Úveru na bývanie vrátane dokladov osvedčujúcich v nej uvádzané skutočnosti,

(vi) ak to bude Banka v konkrétnom prípade vyžadovať (napr. v prípade založenia rozostavanej stavby, nedostatku informácií o predmete zálohu, pri výskyte komplikovaných technických alebo právnych okolností pri posudzovaní nehnuteľností tvoriacich záloh, a pod.), predloženie znaleckého posudku na ohodnotenie nehnuteľnosti, ktorá má tvoriť predmet záložného práva zabezpečujúceho pohľadávky Banky voči Dlžníkovi na základe Úverovej zmluvy. Znalecký posudok je podkladom na vlastné ohodnotenie zálohu a

Banka ním nie je pri posudzovaní žiadosti o poskytnutie Úveru na bývanie viazaná;

(vii) v prípade žiadosti o Úver na bývanie na účely refinancovania úveru na bývanie, resp. úveru zabezpečenému nehnuteľnosťou, ktorý Dlžníkovi poskytla iná banka, je Dlžník povinný Banke predložiť doklad o výške pohľadávky inej banky s príslušenstvom a doklad o zabezpečení takejto pohľadávky,

7.3. Lehota splatnosti Úveru na bývanie je minimálne 1 rok a maximálne 30 rokov.

7.4. Minimálna výška Úveru na bývanie poskytovaného Bankou je 5 000,-EUR, maximálna výška Úveru na bývanie poskytovaného Bankou je obmedzená hodnotou nehnuteľnosti, ktorá má byť predmetom záložného práva zabezpečujúceho pohľadávky Banky voči Dlžníkovi na základe Úverovej zmluvy a schopnosťou Dlžníka splácať .

7.5. Banka poskytne Úver na bývanie a umožní jeho čerpanie v termínoch a sumách dohodnutých v príslušnej Úverovej zmluve. Úver na bývanie sa poukazuje bezhotovostným spôsobom na účet oprávnenej osoby, ktorá má peňažnú pohľadávku voči Dlžníkovi, a ktorej je Dlžník povinný plniť, a to na základe príslušného dokladu predloženého Banke preukazujúceho účel Úveru na bývanie, ak sa Banka a Dlžník v Úverovej zmluve nedohodnú inak.

7.6. Banka poskytuje Úvery na bývanie výlučne v mene EURO, pričom neposkytuje žiadne Úvery na bývanie v cudzej mene.

8. Úrokové sadzby

8.1. Banka úročí Úver na bývanie úrokovou sadzbou dohodnutou s Dlžníkom v Úverovej zmluve. Základná úroková sadzba Banky je zverejnená na internetovom sídle Banky www.bksbank.sk a v obchodných miestach Banky. Hrubá marža je stanovená v % p. a., a to individuálne pre každého Dlžníka. Pri jej stanovení Banka prihliada najmä na obchodné a rizikové náklady Banky súvisiace s príslušným Úverom na bývanie a rizikový profil Dlžníka, vrátane jeho platobnej disciplíny. Výsledná hodnota úrokovej sadzby je zaokrúhlená na jednu osminu percenta, ak v konkrétnom prípade z Úverovej zmluvy nevyplýva opak.

8.2. Ak nie je v zmluve dohodnuté inak, sú úrokové sadzby Úverov na bývanie variabilné (pohyblivé) a odvodzujú sa od nákladov, ktoré musí Banka vynaložiť na obstaranie úverových zdrojov. V prípade zmeny podmienok na finančných trhoch, za ktorých si Banka obstaráva úverové zdroje, ktoré môžu mať vplyv na cenu peňazí, je Banka oprávnená prispôsobiť tejto zmene úrokovú sadzbu poskytovaného Úveru na bývanie. Pri variabilnej úrokovej sadzbe Banka stanovuje základnú úrokovú sadzbu vždy k 01.01., 01.07. príslušného kalendárneho roku, a to vo výške platnej úrokovej sadzby pre 6-mesačný EURIBOR v uvedené dni. K uvedeným dátumom je Banka oprávnená jednostranne zmeniť výšku úrokovej sadzby Dlžníka, ak sa zmení ročná percentuálna úroková sadzba v závislosti od spôsobu jej výpočtu podľa tohto bodu. V uvedenom prípade je Banka povinná oznámiť Dlžníkovi novú výšku základnej úrokovej sadzby, pričom v oznámení Banka uvedie novú výšku mesačnej splátky a dátum, ku ktorému táto zmena bude účinná. Takto oznámená výška ročnej percentuálnej úrokovej sadzby sa stáva novým porovnávacím parametrom pre porovnanie základnej úrokovej sadzby. Zmena si nevyžaduje uzatvorenie dodatku k Úverovej zmluve a je pre právny vzťah založený Úverovou zmluvou záväzná. V prípade, že Dlžník zvýšenú úrokovú sadzbu neakceptuje, je oprávnený pristúpiť k predčasnému splateniu Úveru na bývanie a ak toto právo nevyužije do 30 dní odo dňa oznámenia novej výšky základnej úrokovej sadzby podľa tohto bodu, je Banka oprávnená zmluvu vypovedať v jednomesačnej výpovednej lehote.

8.3. Ak Banka poskytuje fixované úrokové sadzby Úverov na bývanie, dĺžka fixovaného obdobia, počas ktorého nie je možné zo strany Banky jednostranne meniť výšku úrokovej sadzby je uvedená priamo v Úverovej zmluve (fixovaná úroková sadzba). Fixovaná úroková sadzba sa skladá so základnej úrokovej sadzby a hrubej marže Banky. Základná úroková sadzba Banky sa vyjadruje v % p. a. a Banka ju stanovuje k 01.01., 01.07. príslušného kalendárneho roku, a to vo výške platnej referenčnej úrokovej sadzby pre 6-mesačný EURIBOR v uvedené dni. Hrubá marža je stanovená v % p. a., a to individuálne pre každého Dlžníka. Pri jej stanovení Banka prihliada najmä na obchodné a rizikové náklady Banky súvisiace s príslušným Úverom na bývanie a rizikový profil Dlžníka, vrátane jeho platobnej disciplíny. Výsledná hodnota je zaokrúhlená na jednu osminu percenta. Banka uplatňuje fixovanú úrokovú sadzbu počas fixovaného obdobia v trvaní 3 rokov a 5 rokov (fixované obdobie).

8.4. Fixované obdobie počas ktorého sa uplatňuje fixovaná úroková sadzba začína plynúť od dátumu prvého čerpania Úveru na bývanie. V prípade zmeny fixovanej úrokovej sadzby po uplynutí fixovaného obdobia bude začiatok každého nového fixovaného obdobia číselne zhodný s dňom a mesiacom, v ktorom bolo uskutočnené prvé čerpanie Úveru na bývanie. Banka oznamuje zmenu fixovanej úrokovej sadzby Dlžníkovi najneskôr dva mesiace pred uplynutím fixovaného obdobia formou písomného oznámenia. Podmienky bezodplatného predčasného splatenia Úveru na bývanie alebo jeho časti (mimoriadna splátka) v súvislosti s uplynutím fixovaného obdobia sú upravené v Úverovej zmluve. V oznámení o zmene fixovanej úrokovej sadzby je Banka oprávnená poskytnúť Dlžníkovi zvoliť si úročenie Úveru na bývanie variabilnou úrokovou sadzbou, pričom zmluvné strany v tomto prípade uzavrú dodatok k Úverovej zmluve, v ktorom uvedú dátum od kedy bude platiť variabilná úroková sadzba Úveru na bývanie.

8.5. V prípade, ak by v deň, v ktorý má byť podpísaná Úverová zmluva, došlo k zmene základnej úrokovej sadzby jej publikovaním na internetovom sídle Banky a na výveskách na obchodných miestach Banky, ktorá je iná ako základná úroková sadzba, pri ktorej žiadosť o Úver na bývanie Banka schválila, Banka nemôže uzavrieť Úverovú zmluvu a je povinná Úver na bývanie preschváliť so zmenenou základnou úrokovou sadzbou. Po preschválení Úveru na bývanie Banka Dlžníkovi predloží na podpis novú Úverovú zmluvu s uvedením platnej základnej úrokovej sadzby, keďže v súlade so Zákonom o úveroch na bývanie a Zákonom o bankách musí Úverová zmluva obsahovať platnú výšku základnej úrokovej sadzby v deň jej uzavretia. Ak sa dodatočne zistí, že uzavretá Úverová zmluva obsahuje nesprávnu, tzn. neplatnú výšku základnej úrokovej sadzby, sú zmluvné strany povinné uzatvoriť dodatok k Úverovej zmluve s platnou základnou úrokovou sadzbou. V prípade, že dodatok nebude uzavretý, Banka nie je povinná povoliť čerpanie Úveru z dôvodu nesúladu so zákonom.

8.6. Pokiaľ ide o referenčnú sadzbu EURIBOR, Banka použije referenčnú sadzbu zverejnenú agentúrou REUTERS o 11.00 hod stredoeurópskeho času jeden Bankový deň pred dňom stanovenia základnej úrokovej sadzby a pravidelne ju v príslušnom intervale podľa údajov NBS aktualizuje.

8.7. Ak nie je objektívne možné stanoviť úrokovú sadzbu spôsobom uvedeným v bode 8.6. z dôvodu, že referenčná úroková sadzba EURIBOR nie je viac zverejňovaná alebo podlieha úplne iným ovplyvňujúcim činiteľom ako pri uzatvorení Zmluvy, použije sa na jej mieste hospodársky najbližšia zverejnená referenčná sadzba. Banka bude informovať Dlžníka o tejto zmene a jej dôsledkoch na jeho zmluvný vzťah s Bankou.

8.8. Úrok, pokiaľ nie je príslušnou Zmluvou dohodnutý inak, bude vypočítaný a účtovaný mesačne na báze roku ktorý má 360 dní a mesiac podľa skutočného počtu kalendárnych dní.

8.9. Pre úroky z omeškania platí, že ich sadzba je dohodnutá v Zmluve, resp. vyhlasovaná v Sadzobníku poplatkov. Zároveň platí, že všetky sankcie, úroky, úroky z omeškania, poplatky a pod. sú vždy presne uvedené v Úverovej zmluve. Úroky z omeškania sa počítajú a účtujú mesačne na báze roku ktorý má 365 dní, resp. 366 dní v prestupnom kalendárnom roku a mesiac podľa skutočného počtu kalendárnych dní.

8.10. Zmluva v súlade so Zákonom o úveroch na bývanie obsahuje údaj o výške ročnej percentuálnej miery nákladov (ďalej aj "RPMN"), s uvedením všetkých predpokladov použitých na výpočet RPMN, ako aj o celkovej čiastke, ktorú musí Dlžník zaplatiť na základe údajov platných ku dňu uzavretia Úverovej zmluvy. Výpočet RPMN je vykonávaný v súlade s príslušným vzorcom pre výpočet upraveným v prílohe 2 Zákona o úveroch na bývanie.

9. Zabezpečenie Úveru na bývanie

9.1. Úver na bývanie v súlade so Zákonom o úveroch na bývanie Banka poskytuje ako úver, ktorý je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti v prospech Banky v prvom poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv, poistením Založenej nehnuteľnosti a prípadne aj ďalším zabezpečením, ak bolo v Úverovej zmluve dohodnuté. Banka je podľa Zákona o bankách a na základe Zákona o úveroch na bývanie viazaná len vlastným ohodnotením Založenej nehnuteľnosti.

9.2. Banka nepožaduje pre účely zabezpečenia Úveru na bývanie nehnuteľnosť v nepomerne vyššej hodnote ako je výška Úveru na bývanie požadovaného Dlžníkom, avšak je oprávnená na základe ponuky Dlžníka takú nehnuteľnosť akceptovať pre účely posúdenia nehnuteľnosti ako predmetu Zabezpečenia. Dlžník je oprávnený ponúknuť Banke ako Zabezpečenie nehnuteľnosť podľa jeho uváženia s ohľadom na výšku požadovaného Úveru na bývanie. 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, internými postupmi Banky a obchodnou politikou Banky.

9.3. 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.

9.4. Zabezpečenie Úveru na bývanie možno zmeniť len na základe dohody medzi Bankou a Dlžníkom a/alebo Záložcom (ak je ním osoba odlišná od Dlžníka). Dlžník 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 Záložnej zmluvy.

10. Splácanie Úveru na bývanie, informácia o právach pri splatení Úveru na bývanie pred lehotou splatnosti

10.1. Úvery na bývanie a ich príslušenstvo (úroky, úroky z omeškania, poplatky, a pod.) sú splatné v zmysle príslušnej Úverovej zmluvy. Dlžník je povinný v deň splatnosti akejkoľvek splátky zabezpečiť dostatočné množstvo finančných prostriedkov na príslušnom účte k úhrade splátok Úveru na bývanie a jeho príslušenstva.

10.2. Ak pripadne deň splatnosti na deň pracovného voľna alebo na deň pracovného pokoja alebo na sviatok, je dňom splatnosti posledný predchádzajúci pracovný deň.

10.3. Dlžník je oprávnený splácať Úver na bývanie z bežného účtu Dlžníka vedeného v Banke alebo z bežného účtu v inej banke, alebo iným bezhotovostným spôsobom v rovnakej mene ako je Úver na bývanie. V prípade splácania Úveru na bývanie z účtu v Banke Dlžník súhlasí, aby Banka realizovala úhrady splatných čiastok odpísaním príslušnej čiastky, a to bez ďalšieho príkazu Dlžníka. Banka realizuje úhradu na ťarchu bežného účtu Dlžníka v deň splatnosti alebo v nasledujúci pracovný deň, ak deň splatnosti pripadne na nepracovný deň.

10.4. Banka nemôže požadovať od Dlžníka úhradu úrokov, poplatkov alebo iných nákladov, ktoré nie sú určené v príslušnej Úverovej zmluve a jej prílohách, ktoré sú jej neoddeliteľnou súčasťou.

10.5. Banka nemôže požadovať od Dlžníka úhradu úrokov, poplatkov alebo iných nákladov v súvislosti s predčasným splatením Úveru na bývanie alebo jeho časti na podnet Dlžníka, ak k predčasnému splateniu Úveru na bývanie alebo jeho časti dôjde v súvislosti s uplynutím fixovaného obdobia alebo v súvislosti so zmenou variabilnej úrokovej sadzby. Banka v takom prípade bezodplatne oznámi Dlžníkovi termín (i) uplynutia fixovaného obdobia a to najneskôr dva mesiace pred termínom podľa bodu 10.6.; (ii) vykonania zmeny variabilnej úrokovej sadzby Úveru na bývanie, úrokovú sadzbu na nasledujúce úrokové obdobie, aktuálnu výšku základnej úrokovej sadzby, zverejnenej bankou ku dňu vyhotovenia oznámenia a výšku hrubej marže na nasledujúce úrokové obdobie, a to najneskôr dva mesiace pred termínom podľa bodu 10.6.

10.6. Dlžník môže pri uplynutí fixovaného obdobia alebo zmene variabilnej úrokovej sadzby Úver na bývanie v plnej výške alebo čiastočne predčasne splatiť na základe písomnej žiadosti doručenej Banke najneskôr 1 mesiac pred uplynutím fixovaného obdobia alebo účinnosti zmeny variabilnej úrokovej sadzby.

10.7. 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, Dlžník má právo jedenkrát ročne predčasne splatiť Úver na bývanie alebo jeho časť bez úhrady akýchkoľvek úrokov, poplatkov alebo iných nákladov v súvislosti s týmto predčasným splatením Úveru na bývanie.

10.8. Dlžník môže splatiť bez akéhokoľvek poplatku, sankcie alebo náhrady nákladov Banke časť Úveru na bývanie, nepresahujúcu celkovo 30 % istiny tohto úveru počas kalendárneho roka, v jednej alebo viacerých splátkach, najviac však každý kalendárny mesiac jedenkrát.

10.9. Banka je povinná v oznámení podľa bodu 10.5. poučiť Dlžníka o podmienkach predčasného splatenia Úveru na bývanie alebo jeho časti, pri splnení ktorých nie je možné od Dlžníka požadovať úhradu úrokov, poplatkov alebo iných nákladov.

10.10. Pri pohľadávkach po splatnosti je Banka oprávnená účtovať úrok z omeškania podľa Sadzobníka, ktorý je zároveň uvedený aj v Úverovej zmluve, príp. úrok z omeškania podľa príslušných právnych predpisov.

11. Celkové náklady spojené s Úverom na bývanie

11.1. Na účely výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov (RPNM) sa použijú celkové náklady Dlžníka. Celkové náklady Dlžníka tvoria úroková sadzba Úveru na bývanie, mesačné anuitné splátky, poplatok za poskytnutie Úveru na bývanie, odmena súdnemu znalcovi za vyhotovenie znaleckého posudku a poplatok za vklad záložného práva do katastra nehnuteľností vo výške, ktorú uvádza Zákon č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v platnom znení.

11.2. Odmena súdnemu znalcovi tvorí súčasť výpočtu celkových nákladov vo výške, ktorú zaplatil Dlžník iba v prípade, ak Banka vyžiadala od Dlžníka znalecký posudok a Dlžník pred uzavretím Úverovej zmluvy oboznámil Banku s týmto údajom, v ostatných prípadoch vo výške stanovenej príslušným opatrením Národnej banky Slovenska.

11.3. Konkrétnu výšku celkových nákladov, vrátane rozpisu jednotlivých položiek z ktorých sú vypočítané, obsahuje Úverová zmluva.

12. Postup Banky pri omeškaní so splácaním Úveru na bývanie a pri neplnení iných zmluvných podmienok

12.1. Banka je v prípade omeškania Dlžníka so splácaním Úveru na bývanie, resp. nesplácania Úveru na bývanie oprávnená v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka požadovať vrátenie celého Úveru, ak je Dlžník celkom alebo čiastočne v omeškaní aspoň s tromi splátkami a suma splátok, s ktorými je Dlžník v omeškaní je najmenej vo výške:

a) desiatich percent poskytnutej sumy Úveru alebo iného plnenia, na ktorého vrátenie je Dlžník podľa Úverovej zmluvy povinný, ak je doba trvania Úverovej zmluvy dohodnutá najviac na tri roky,

b) piatich percent poskytnutej sumy Úveru alebo iného plnenia, na ktorého vrátenie je Dlžník podľa Úverovej zmluvy povinný, ak je doba trvania Úverovej zmluvy dohodnutá na viac ako tri roky a najviac na desať rokov, alebo

c) dva a pol percenta poskytnutej sumy Úveru alebo iného plnenia, na ktorého vrátenie je Dlžník podľa Úverovej zmluvy povinný, ak je doba trvania Úverovej zmluvy dohodnutá na viac ako desať rokov.

12.2. Ak sú splnené podmienky podľa bodu 12.1. Banka je v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka povinná vo výzve na vrátenie splátok, s ktorými je Dlžník omeškaní, poskytnúť Dlžníkovi dodatočnú lehotu na plnenie, ktorá nesmie byť kratšia ako 15 dní od doručenia výzvy na vrátenie splátok. Ak Dlžník neuhradí splátky, s ktorými je v omeškaní, v dodatočnej lehote poskytnutej mu Bankou podľa predchádzajúcej vety, jej uplynutím sa stáva celý Úver, poskytnutý na základe Úverovej zmluvy splatným; ustanovenie § 565 Občianskeho zákonníka sa nepoužije. Banka je povinná vo výzve na vrátenie splátok, s ktorými je Dlžník v omeškaní, upozorniť Dlžníka na následok podľa predchádzajúcej vety a uviesť sumu splátok, s ktorými je Dlžník v omeškaní.

12.3. Banka je v prípade omeškania Dlžníka so splácaním Úveru na bývanie oprávnená

(i) účtovať úrok z omeškania podľa Sadzobníka, ktorý je zároveň uvedený aj v Úverovej zmluve, príp. úrok z omeškania podľa príslušných právnych predpisov,

(ii) zasielať upomienky a účtovať príslušné poplatky v súlade so Sadzobníkom platným v čase účtovania,

(iii) poskytnúť informácie o tejto skutočnosti v súlade s príslušnými právnymi predpismi do spoločného registra bankových informácií,

(iv) začať výkon záložného práva k Založenej nehnuteľnosti v súlade s príslušnými právnymi predpismi a za podmienok v nich uvedených, resp. realizovať iné Zabezpečenie, pokiaľ Pohľadávka Banky nebola zo strany Dlžníka uhradená napriek vykonaným predchádzajúcim úkonom,

(v) uplatniť svoje práva súdnou cestou,

(vi) postúpiť Pohľadávku Banky voči Dlžníkovi z Úverovej zmluvy inej osobe aj bez súhlasu Dlžníka v súlade s príslušnými právnymi predpismi,

(vii) uskutočniť vymáhanie Pohľadávok Banky voči Dlžníkovi z Úverovej zmluvy prostredníctvom splnomocnených tretích osôb.

12.4. Za hrubé porušenie podmienok Úverovej zmluvy alebo za skutočnosti zakladajúce hrubé porušenie podmienok Úverovej zmluvy, sa považuje, ak:

(i) dôjde k porušeniu podmienok pre čerpanie Úveru dohodnutých v Úverovej zmluve,

(ii) nedôjde k vzniku alebo dôjde k zániku Zabezpečenia zničením Založenej nehnuteľnosti, určením neplatnosti alebo neúčinnosti Záložnej zmluvy alebo právoplatným zastavením vkladového konania o vzniku Záložného práva z dôvodu, že Dlžník a/alebo Záložca neposkytol súčinnosť na zriadenie Záložného práva a Dlžník do 30 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti nezabezpečí doplnenie Zabezpečenia rovnakej hodnoty,

(iii) dôjde k zníženiu hodnoty Založenej nehnuteľnosti podľa bodu 2.5. ods. (vi) písm. d) a Dlžník nezabezpečí doplnenie Zabezpečenia v súlade s poslednou vetou bodu 2.5. ods. (vi),

(iv) nedôjde k vzniku alebo dôjde k zániku poistenia Založenej nehnuteľnosti a vinkulácie poistného plnenia v prospech Banky a Dlžník do 30 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti nezabezpečí uzatvorenie poistenia Založenej nehnuteľnosti a zriadenie vinkulácie poistného plnenia v prospech Banky,

(v) bol treťou osobou začatý výkon záložného práva (vrátane exekučného záložného práva) alebo vyvlastňovacie konanie na Založenú nehnuteľnosť ,

(vi) Dlžník pri podaní Žiadosti predložil sfalšované doklady o jeho osobných a majetkových pomeroch,

(vii) Dlžník neposkytne Banke všetky informácie a doklady potrebné na plnenie povinností Banky podľa Zákona o AML,

(viii) Dlžník sa stane počas trvania Úverovej zmluvy sankcionovanou osobou, na ktorú sa vzťahujú medzinárodné sankcie v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky, európskej legislatívy alebo medzinárodných zmlúv, ktorými je Slovenská republika viazaná,

(ix) Dlžník použil Úver v rozpore s účelom použitia Úveru dohodnutým v Úverovej zmluve, a/alebo

(x) ide o také konanie Dlžníka, v dôsledku ktorého dôjde k naplneniu zákonných podmienok, za ktorých je Banka povinná v zmysle právnych predpisov ukončiť zmluvný vzťah.

12.5. V ktoromkoľvek z prípadov podľa bodu 12.4. ods. (i), (v), (vi) a (ix) je Banka oprávnená vyzvať Dlžníka na odstránenie a/alebo nápravu skutočností alebo okolností zakladajúcich hrubé porušenie podmienok Úverovej zmluvy a určiť lehotu na nápravu v minimálnej dĺžke 30 kalendárnych dní, pričom ak v tejto lehote nedôjde k odstráneniu a/alebo náprave skutočností alebo okolností zakladajúcich hrubé porušenie podmienok Úverovej zmluvy alebo sa v rovnakej lehote Banka a Dlžník nedohodnú inak, Úver sa stáva splatným dňom márneho uplynutia tejto lehoty, o čom Banka Dlžníka upovedomí v predmetnej výzve.

12.6. V ktoromkoľvek z prípadov podľa bodu 12.4. ods. (ii), (iii), (iv), (vii), (viii) a (x) je Banka oprávnená vyzvať Dlžníka na predčasné splatenie zostatku Úveru, pričom

Dlžník je povinný predčasne splatiť Úver v lehote určenej vo výzve Banky, ktorá bude v minimálnej dĺžke 15 kalendárnych dní.

12.7. Banka je oprávnená vypovedať príslušnú zmluvu v prípade, ak Dlžník a/alebo iná osoba relevantná pre FATCA poruší svoje povinnosti uvedené v bodoch 2.6.1 a/alebo 2.6.2, a to s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom v mesiaci nasledujúcom po doručení výpovede Dlžníkovi.

12.8. Banka je oprávnená vypovedať príslušnú zmluvu v prípade, ak sa na základe zmeny pomerov týkajúcej sa údajov a informácií v súvislosti s FATCA (uvedených v bodoch 2.6.1 a/alebo 2.6.2) zmení status Dlžníka tak, že bude preukázaná jeho daňová povinnosť v USA alebo sa zmení jeho vzťah k USA takým spôsobom, že daňovú povinnosť voči USA bude možno na základe informácií alebo údajov o Dlžníkovi a/alebo iných osobách relevantných pre FATCA odôvodnene predpokladať, a to s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom v mesiaci nasledujúcom po doručení výpovede Dlžníkovi.

12.9. V prípade ukončenia úverových zmlúv v súlade s týmto článkom OP alebo v súlade s príslušnými ustanoveniami Úverovej zmluvy inak ako splnením záväzku zabezpečenie trvá aj po ukončení zmluvy až do úplného vysporiadania záväzkov.

13. Podmienky výkonu záložného práva

13.1. V prípade, ak Dlžník neplní svoje povinnosti z Úverovej zmluvy, alebo Úverová zmluva zanikla z akéhokoľvek dôvodu, Banka má právo uspokojiť svoju splatnú a nezaplatenú pohľadávku voči Dlžníkovi výťažkom z predaja Založenej nehnuteľnosti, a to týmito spôsobmi:

(i) predajom podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov,

(ii) predajom podľa osobitných predpisov (napr. podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok v znení neskorších predpisov alebo podľa zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov),

(iii) iným spôsobom, ktorý umožňujú právne predpisy v čase výkonu záložného práva.

13.2. Náklady spojené s výkonom záložného práva, ktoré vynaložila Banka (náklady na dobrovoľnú verejnú dražbu, na exekučné konania, notárske poplatky, správne poplatky, poštovné náklady a iné), tvoria príslušenstvo pohľadávky Banky voči Dlžníkovi. Dlžník alebo záložca , tretia osoba (ak nie je totožná s Dlžníkom), sa zaväzuje zaplatiť ich Banke, pričom ich zaplatenie zabezpečuje záložné právo.

13.3. Výber vhodného spôsobu výkonu záložného práva podľa bodu 13.1. tohto článku je oprávnená uskutočniť Banka.

14. Ostatné dojednania

14.1. V prípade, že je k úhrade pohľadávky zaviazaných viac osôb (spoločný záväzok k úhrade), zodpovedajú tieto osoby za úhradu záväzku spoločne a nerozdielne.

14.2. Dlžník udeľuje Banke oprávnenie účtovať automaticky na ťarchu 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. Výška poplatkov sa riadi Sadzobníkom.

14.3. Právne vzťahy pri vedení účtov Dlžníka, ktoré slúžia na čerpanie a splácanie Úveru na bývanie, sa riadia Obchodnými podmienkami pre poskytovanie platobných služieb fyzickým osobám vydaných Bankou v aktuálnom znení.

14.4. Pokiaľ boli Dlžníkovi odovzdané OP vo viacerých jazykových verziách, je rozhodujúca slovenská jazyková verzia. Pokiaľ bol Dlžníkovi odovzdaný preklad OP do iného jazyka, nepreberá Banka zodpovednosť za správnosť prekladu.

15. Záverečné ustanovenia

15.1. Písomné oznámenia (korešpondenciu) najmä oznámenie o ukončení zmluvného vzťahu, výpoveď zmluvného vzťahu, vyhlásenie okamžitej splatnosti Úveru na bývanie, výzva k úhrade splátok adresuje Banka Dlžníkovi na adresu Dlžníka uvedenú v príslušnej zmluve, dohode, v príslušnom právnom úkone, respektíve na adresu Dlžníkom posledne oznámenú na účely doručovania korešpondencie alebo i osobne vo svojom obchodnom mieste. Korešpondencia sa považuje za doručenú, ak dôjde k jej doručeniu, dňom jej prevzatia; ak dôjde k odmietnutiu prevzatia korešpondencie Dlžníkom, za deň doručenia sa považuje deň odmietnutia jej prevzatia. Ak sa korešpondencia vráti späť do Banky z dôvodu jej neprevzatia v odbernej lehote, za deň doručenia sa považuje deň jej vrátenia do Banky. V ostatných prípadoch platí, že korešpondencia sa považuje za doručenú momentom, kedy sa dostane do sféry dispozície Dlžníka iným spôsobom.

15.2. Pokiaľ nie je dohodnuté inak, Banka zásielky nepoisťuje.

15.3. Písomné dispozície na vykonanie Bankových služieb sú považované za doručené, pokiaľ boli doručené na pobočku Banky v Slovenskej republike.

15.4. Banka nezodpovedá za pravosť, úplnosť, platnosť či vecnú správnosť dokumentov, ktoré sú Banke z akéhokoľvek dôvodu predkladané.

15.5. Listiny akéhokoľvek druhu musia byť Banke predložené vždy v jazyku slovenskom (v úradnom preklade), s prihliadnutím na okolnosti môže Banka akceptovať doklady v jazyku českom a/alebo nemeckom. V každom prípade je vždy rozhodujúce slovenské znenie dokumentov. Banka nie je povinná vykonať obchodný prípad alebo poskytovať služby, pokiaľ Dlžník uvedenú požiadavku nesplní.

15.6. Cena za poskytované bankové služby je uvedená v platnom Sadzobníku poplatkov, ktorý je k dispozícií na všetkých pobočkách Banky a na oficiálnej web stránke Banky www.bksbank.sk.

15.7. Banka je povinná zisťovať a spracovávať v súlade so Zákonom o bankách údaje o osobách (vrátane údajov citlivých), ktorým poskytuje svoje služby, aby mohol byť bankový obchod uskutočnený. Dlžník je v zmysle Zákona o bankách pri každom obchode každej takejto žiadosti vyhovieť. V opačnom prípade Banka obchod nevykoná.

15.8. Banka oboznámi Dlžníka na jeho žiadosť s údajmi, ktoré sú o ňom v súvislosti s bankovou službou spracovávané. Cenu za poskytnutie tejto služby určí Sadzobník.

15.9. Platné obchodné podmienky Banky sú k dispozícií v sídle Banky a na oficiálnej web stránke Banky www.bksbank.sk.

15.10. V závislosti na zmene príslušných právnych predpisov, v príčinnej súvislosti s ktorou je potrebné vykonanie zmeny OP alebo v dôsledku ktorej je zmena OP nevyhnutná na poskytovanie služieb Bankou v rozsahu dohodnutom v zmluve s Dlžníkom, zlepšenie kvality Bankou poskytovaných služieb, v dôsledku ktorého nebude zhoršené zmluvné postavenie Dlžníka si Banka vyhradzuje právo tieto OP zmeniť. O tejto zmene a jej účinnosti informuje Banka Dlžníka elektronicky prostredníctvom služby Online banking, prípade písomne, ak Dlžník službu Online banking nevyužíva a zároveň zverejnením takejto zmeny (nového úplného znenia OP) na svojej internetovej stránke a vo svojich prevádzkových priestoroch zrozumiteľne písomnou formou v slovenskom jazyku a to v lehote minimálne 2 mesiace pred navrhovaným

dňom účinnosti zmeny OP, pričom v oznámení o zmene OP Dlžníka zároveň upovedomí, že pokiaľ s navrhovanou zmenou nesúhlasí, je Dlžník oprávnený Úverovú zmluvu bezplatne a s okamžitou účinnosťou vypovedať. Toto ustanovenie sa použije pri všetkých zmenách a dokumentoch v súvislosti s Bankovými obchodmi, pri ktorých platia tieto OP a pri ktorých je Banka oprávnená jednostranne realizovať zmeny.

15.11. Pokiaľ Dlžník nesúhlasí so zmenou OP Banky, je povinný svoj nesúhlas Banke písomne oznámiť najneskôr do nadobudnutia účinnosti zmien alebo Úverovú zmluvu vypovedať podľa bodu 15.10 OP. Ak sa v tejto lehote k zmenám nevyjadrí, platí, že zmeny schválil. Pri vykonaní jednostrannej zmeny OP podľa bodu 15.10 a pri postupe podľa predchádzajúcej vety OP sa Banka vždy riadi všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v čase vykonania takejto zmeny.

15.12. Prednostne platia ustanovenia dohodnuté v Zmluvách, týchto Obchodných podmienkach a Všeobecných obchodných podmienkach a to v poradí ako je uvedené v tejto vete.

15.13. Tieto obchodné podmienky upravujúce vzťahy medzi Dlžníkmi a Bankou na území Slovenskej republiky nadobúdajú účinnosť dňa **01.12.2026.** Tieto obchodné podmienky odo dňa ich účinnosti v plnom rozsahu nahrádzajú Obchodné podmienky pre poskytovanie úverov na bývanie fyzickým osobám účinné odo dňa 01.05.2026.