

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 úvěrů ze stavebního spoření (dále jen „**úvěr**“) na financování bytových potřeb účastníkům stavebního spoření (dále jen „**dlužník**“) Raiffeisen stavební spořitelnou a.s. (dále jen „**věřitel**“).
2. Úvěr může být poskytnut pouze při splnění podmínek zákona o stavebním spoření, sjednaných smluvních podmínek, Všeobecných obchodních podmínek stavebního spoření věřitele (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.

Článek II.

Smlouva o úvěru

1. Návrh smlouvy o úvěru vystavuje věřitel, který může stanovit lhůtu pro přijetí návrhu.
2. Smlouva o úvěru musí být sepsána na jedné listině.
3. Totožnost dlužníka, popř. manželky (jejich podpis) musí být ověřena písemně zmocněným zástupcem věřitele, oprávněným zaměstnancem věřitele 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, číslovanými dodatky k ní.
6. Smlouvu o úvěru nelze vypovědět.
7. Věřitel může odstoupit od smlouvy o úvěru a požadovat splacení celého dluhu, a to pokud nastane skutečnost uvedená v čl. VII. bodu 1 těchto úvěrových podmínek.
8. Odstoupí-li věřitel od smlouvy, má právo zúčtovat stávající dluh včetně splátek úvěru po termínu splatnosti úrokem z prodlení, který je sjednán smlouvou o úvěru.
9. Smlouva zaniká dnem doručení projevu vůle, kterým věřitel odstupuje od smlouvy dlužníkovi. V tenž den vzniká dlužníkovi povinnost vrátit věřiteli dlužnou částku úvěru a zaplatit zbytek úroků, to vše do konce kalendářního měsíce po měsíci, v němž smlouva zanikla. Po tuto dobu je dlužník povinen platit úrok.
10. V případě, že věřitel 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 dlužníkům závazek vyplývající ze smlouvy o úvěru.
11. Peněžní prostředky budou dlužníkovi uvolňovány dle podmínek stanovených ve smlouvě o úvěru, a to do výše rozdílu mezi cílovou částkou a uspořeno částkou včetně státní podpory, maximálně do výše 60 % cílové částky. Pokyn k čerpání úvěru podává dlužník na zvláštním tiskopise věřitele, přičemž podpis dlužníka musí být ověřen podle čl. II bod. 3. Čerpání úvěru může být zahájeno až po vyplacení uspořené částky ze stavebního spoření.
12. Věřitel je oprávněn na základě dokladů předložených dlužníkem ve stanoveném termínu a osvědčujících použití peněžních prostředků na účel sjednaný ve smlouvě o úvěru (faktury, kupní smlouvy apod.) přistoupit k postupnému vyplácení úvěru dlužníkovi na bytové potřeby vymezené zákonem o stavebním spoření.
13. Financování bytových potřeb dlužníka se rozumí i financování bytových potřeb osob blízkých. Za osobu blízkou se podle zákona o stavebním spoření považuje příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel.
14. Věřitel uhradí z úvěrového účtu (dále jen „**účet věřitele**“) splatné peněžní závazky dlužníka vůči třetím osobám na základě dokladu prokazujícího účelové čerpání peněžních prostředků dle dispozice dlužníka, která musí zejména obsahovat:

- číslo účtu příjemce, jméno a příjmení (fyz. osoba), obchodní firma, název (práv. osoba),
- kód banky,
- částka v Kč,
- datum splatnosti.

V případě, kdy dochází k proplacení zálohových faktur, je dlužník povinen předložit daňový doklad, a to ihned po jeho vystavení.

15. Dlužník je povinen doručit doklady ve smyslu odst. 14 tohoto článku nejpozději ve lhůtě 10 pracovních dní před datem jejich splatnosti. V případě nesplnění tohoto termínu věřitel nenese břemeno odpovědnosti za nesplnění termínu platby a sankce s tím spojené vůči třetím osobám.
16. Dlužník je oprávněn předložit pro čerpání úvěru doklad o již provedené úhradě datovaný po vzniku Smlouvy o stavebním spoření a o zřízení vkladového účtu, avšak pouze za předpokladu, že tyto doklady byly předloženy k proplacení nejdéle rok po jejich vystavení.
17. Použije-li dlužník peněžní prostředky v rozporu s účelem sjednaným ve smlouvě o úvěru, je věřitel oprávněn odmítnout další čerpání úvěru a požadovat vrácení státní podpory.
18. Nebyl-li úvěr plně vyčerpán ve lhůtě dvou let od data uzavření smlouvy o úvěru, může věřitel poskytnout dodatečnou lhůtu dva měsíce k jeho dočerpání. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty nárok na dočerpání úvěru zaniká. Výše poskytnutého úvěru dle smlouvy o úvěru se o nedočerpanou částku snižuje.

Článek III.

Úročení úvěru

1. Úvěr se úročí úrokovou sazbou sjednanou smlouvou o úvěru. Úroky se počítají z výše zůstatku úvěru a účtují se na konci příslušného kalendářního roku s došlými umořovacími splátkami (dále jen „**splátky**“) nebo ostatními dobropisy.
2. Úročení úvěru (příp. jeho části) začíná dnem čerpání úvěru (příp. jeho části).
3. Dlužník je povinen platit úroky spolu se splátkou ve výši sjednané ve smlouvě o úvěru až do úplného splacení úvěru s příslušenstvím.
4. Překlenovací úvěr se úročí úrokovou sazbou vyhlášenou v Oznámení Raiffeisen stavební spořitelny a.s. o úrokových sazbách pro překlenovací úvěry (dále jen „**Oznámení**“), a to sazbou platnou v den podání žádosti o úvěr. Úrok z prodlení je určen individuálně ve smlouvě o úvěru. Ve smlouvě o úvěru je sjednána doba, po kterou je úroková sazba a úrok z prodlení neměnný. Věřitel si v případě potřeby vyhrazuje právo změnit výše uvedených sazeb. Úrokové sazby může měnit nepravidelně, především v závislosti na vývoji úrokových sazeb na mezibankovním trhu. Každou změnu a její účinnost vyhlásí věřitel vhodným způsobem, a to zveřejněním na všech svých pracovištích a obchodních místech.
5. Z neuhrazené smluvní pokuty může věřitel uplatnit úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.

Článek IV.

Splacení úvěru

1. Dlužník se zavazuje splácet úvěr jedním z následujících způsobů:
 - bankovním převodem (tj. i mezibankovním inkasem),
 - předtištěnou poštovní poukázkou,
 - prostřednictvím SIPO.Dlužník je oprávněn změnit způsob splátek úvěru pouze po předchozím písemném oznámení věřiteli. Změnu způsobu splacení prostřednictvím SIPO a mezibankovního inkasa na jiný způsob je dlužník oprávněn pouze na základě písemného souhlasu věřitele.
2. Splátka úvěru je splatná do 25. dne příslušného kalendářního měsíce a platí za splněnou, jestliže je připsána do tohoto termínu na účet věřitele.
3. Zálohy státních podpor připsané po provedení závazného vyúčtování budou převedeny i s úroky na účet věřitele jako mimořádné splátky úvěru.
4. Dlužník je oprávněn zaplatit kdykoliv zvláštní (mimořádné) splátky.

Článek V.

Náklady a úhrady

1. Veškeré úhrady za poskytované služby a jejich výše jsou stanoveny v Sazebníku úhrad za poskytované služby (dále jen „**Sazebník**“) ve smyslu VOP.
2. Dlužník je povinen:
 - a) uhradit věřiteli úhrady spojené s poskytovaným úvěrem (dále jen „**úhrady**“) ve výši podle Sazebníku, platného v době provedení příslušného úkonu. V případě nesplnění této povinnosti je věřitel oprávněn zúčtovat splatné úhrady ve výši dle Sazebníku k tíži účtu úvěru vedeného u věřitele, a to i bez dalšího souhlasu dlužníka,
 - 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, poštovní atd.),

- c) zaplatit věřiteli částku pojistného za pojištění úvěrového rizika, jejichž výpočet stanoví „Příloha k dotazníku k úvěrovému pojištění – Plná moc“, vystavená UNIQA pojišťovnou a.s. a podepsaná dlužníkem, příp. pojistné stanovené UNIQA pojišťovnou a.s. a zasláné formou tištěného sdělení na adresu dlužníka a dlužníkem podepsaná Plná moc. Jedná se o jednoroční úvěrové pojištění s automatickým prodloužením na další „pojistný rok“, ve kterém dluh trvá. Zúčtováním pojistného se rozumí účetní zaevodování výše pojistného k tíži účtu věřitele 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 věřiteli, nejpozději však první den pojistného roku, v němž dlužník dosáhne věku 66 let.
3. Náklady a úhrady vynaložené věřitelem se přičtou k dluhu z úvěru a tyto se také úročí a umožňují, pokud je dlužník nezaplátí zvlášť.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

- Věřitel je oprávněn ověřovat a hodnotit bonitu dlužníka, kterému poskytl úvěr, bonitu ručitele a kvalitu zajištění, stejně jako i další skutečnosti, které by ve svých důsledcích mohly vést k ohrožení návratnosti úvěru. Věřitel je oprávněn provést kontrolu účelovosti čerpání úvěru i prostřednictvím třetích osob.
 - Věřitel je oprávněn požadovat dodatečné zajištění závazku dlužníka, jestliže se dosavadní zajištění stalo pro věřitele nedostatečným. O tom, zda je zajištění dostatečné, rozhoduje věřitel, který může vyžadovat aktualizovaný odhad zástavy a výpis z katastru nemovitostí.
 - Na základě požadavku věřitele je dlužník povinen uzavřít pojištění pro případ smrti, pro případ smrti následkem úrazu a pro případ trvalých následků (invalidity). Pojistné plnění musí být po celou dobu trvání úvěrového vztahu vinkulováno (zastaveno) ve prospěch věřitele.
 - Dlužník je povinen:
 - neprodleně písemně informovat věřitele o podstatných změnách osobní a ekonomické povahy; dlužník odpovídá za škody vzniklé nesplněním této povinnosti,
 - dlužník zapsaný v obchodním rejstříku je povinen oznámit věřiteli veškeré změny skutečností zapisovaných do tohoto rejstříku nejpozději do 30 kalendářních dnů od provedení změny. Dlužník, který je oprávněn k podnikatelské činnosti podle zvláštních předpisů bez zápisu do obchodního rejstříku, je povinen oznámit věřiteli obdobné skutečnosti nejpozději do 30 dnů od jejich vzniku,
 - neprodleně písemně informovat věřitele o úmrtí spoludlužníka, přistupitele nebo ručitele,
 - kdykoliv (i bez předchozího oznámení) umožnit věřiteli nebo jím pověřené třetí osobě provedení dohlídky ve všech prostorách souvisejících s účelem, na který byl úvěr poskytnut,
 - písemně informovat věřitele o úmyslu zcizit objekt úvěrování,
 - předložit kdykoliv na vyžádání doklady prokazující dodržení účelovosti poskytnutých peněžních prostředků,
 - zanikne-li nebo zhorší-li se za trvání úvěrového vztahu zajištění závazku z něho vyplývajícího, doplnit zajištění na původní rozsah,
 - případně změny zajištění závazku provést pouze po dohodě s věřitelem.
 - Dlužník se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu věřitele zastavenou nemovitost, ani její část neprodejme, ani nezastavíme třetí osobě.
 - Dlužník je povinen písemně oznámit věřiteli úmysl uzavřít smlouvu o úvěru s třetí osobou, převzít závazky z titulu ručení nebo zastavit majetek.
 - Dlužník je odpovědný za škodu, která vznikne tím, že se věřitel nedozví o nedostatcích v dlužníkem poskytnutých údajích nebo příslušných dokladech. Věřitel není povinen přezkoumat platnost, resp. pravost dokladů.
- d) snížila-li se hodnota zástavy, příp. zástava zanikla, nebo se jiné zajištění úvěru stalo pro věřitele nedostatečným a dlužník nedoplní zajištění úvěru ve lhůtě a výši stanovené věřitelem v písemné výzvě dlužníkoví,
- e) pokud bude zástava zcizena nebo změněn druh jejího užívání bez předchozího písemného souhlasu věřitele,
- f) přeruší-li bez souhlasu věřitele dlužník, spoludlužník, přistupitel nebo ručitel platby, případně dozvídá-li se věřitel, že existuje reálná možnost podání návrhu na prohlášení konkurzu na majetek těchto osob nebo zahájení exekučního řízení proti těmto osobám,
- g) pokud byly dlužníkem v žádosti o poskytnutí úvěru a dalších úvěrových podkladech uvedeny neúplné nebo nepravdivé údaje,
- h) nezaplátí-li dlužník včas pojistné a v důsledku toho dojde k zániku pojištění,
- i) zemře-li jedna z osob uvedených v písm. f) a není-li zajištěno splacení ostatními zde uvedenými osobami nebo dědici dlužníka,
- j) použije-li dlužník 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) dlužník 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 věřitel oprávněn 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 a popř. smluvní pokuty, a to okamžitě nebo ve lhůtě určené věřitelem.

- Dlužník je odpovědný za škodu, která vznikne tím, že se věřitel nedozví o nedostatcích v dlužníkem poskytnutých údajích nebo příslušných dokladech. Věřitel není povinen přezkoumávat platnost dokladů, pokud by o tom neexistovaly odůvodněné pochybnosti.
- Ustanovení v čl. VII. bod 1 platí i v případě neplnění podmínek u jiné smlouvy o úvěru s věřitelem, kde je dlužník smluvní stranou.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

- Obě strany se zavazují navzájem se neprodleně informovat o všech změnách, které mohou ovlivnit úvěrový vztah.
- Strany sjednávají, že je věřitel oprávněn sdělovat v rámci mezibankovního informačního systému údaje charakterizující dlužníka z hlediska bonity a rozsahu závazků z bankovních obchodů. Ostatním třetím osobám je věřitel oprávněn poskytovat informace o dlužníkoví v souladu s příslušnými ustanoveními platných právních předpisů.
- Dlužník výslovně souhlasí s tím, aby věřitel sdělil informace o všech bankovních operacích vztahujících se ke smlouvě o úvěru třetím osobám, a to zejména pro účely auditu nebo postoupení pohledávky postupníkovi.
- Doručování písemností věřitele dlužníkoví se uskutečňuje buď při osobním jednání, nebo prostřednictvím držitele poštovní licence (dále jen „pošta“). Písemnost je doručena, jakmile ji dlužník převezme. Veškeré písemnosti zasláné dlužníkoví (včetně výpovědi smlouvy o úvěru a odstoupení od smlouvy o úvěru) se považují za jemu doručené také v případě, kdy se věřiteli vrátí jako nedoručitelné, pokud byly zaslány na adresu dlužníka uvedenou ve smlouvě o úvěru, nebo na jinou adresu, kterou dlužník po uzavření smlouvy o úvěru písemně sdělil věřiteli. Právní účinky doručení nastávají i tehdy, jestliže dlužník 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 dlužníkoví, den oznámení pošty věřiteli o tom, že dlužník na adrese nebydlí, den odmítnutí převzetí písemnosti ze strany dlužníka nebo poslední den úložní lhůty písemnosti.
- Věřitel zaslá dlužníkoví, který úvěr řádně splácí výpis z úvěrového účtu jedenkrát ročně. Věřitel vystaví na žádost dlužníka mimořádný výpis z účtu proti úhradě uvedené v Sazebníku.
- Výpis z účtu platí za uznávaný, jestliže dlužník do jednoho měsíce po jeho obdržení nevznesl písemnou námitku.

Tyto podmínky pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelny a.s. nabývají účinnosti dnem 1.4.2004.