

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

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Podmínky pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření (dále jen „**úvěrové podmínky**“) upravují závazkové vztahy při poskytování překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření (dále jen „**úvěr**“) na financování bytových potřeb účastníkům stavebního spoření (dále jen „**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, čísloványými 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 zúročit stávající dluh včetně splátek úvěru po termínu splatnosti úrokem při vzniku práva věřitele na splacení celého dluhu vyplývajícího ze smlouvy o úvěru, který je sjednán smlouvou o úvěru.
9. Smlouva zaniká dnem doručení projevu vůle, kterým věřitel odstupuje od smlouvy dlužníkovi. V tentýž 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. 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. Poskytnuté úvěrové prostředky a podle podmínek stanovených zákonem i uspořené částka a státní podpora mohou být použity účelově výhradně k financování bytových potřeb určených zákonem. Účelovost dlužník dokládá předložením dokladů (např. faktury, účty, smlouvy apod.). Věřitel je oprávněn vyžádat si doplnění dokladů prokazujících účelovost.
Věřitel uhradí z úvěrového účtu vedeného u věřitele splatné peněžní závazky dlužníka na základě dokladu prokazujícího účelové čerpání peněžních prostředků dle dispozice dlužníka, která musí zejména obsahovat číslo účtu příjemce, jméno a příjmení (fyz. osoba), obchodní firmu, název (práv. osoba), kód banky, částku v Kč a datum splatnosti.
V případě, kdy dochází k proplacení zálohových faktur, je dlužník povinen předložit daňový doklad, a to ihned po jeho vystavení.

13. Dlužník je povinen doručit doklady ve smyslu odst. 12 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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. Úročení úvěru (příp. jeho části) začíná dnem čerpání úvěru (příp. jeho části).
2. Úroky se počítají z výše dlužné jistiny úvěru a na vrub úvěrového účtu jsou připsávány na konci kalendářního měsíce a dále s každým připsáním splátky úvěru (dále jen „**splátka**“) či jiných dobropisů ve prospěch úvěrového účtu a zúčtují se proti realizovaným splátkám nebo ostatním dobropisům připsaným ve prospěch úvěrového účtu.
3. Překlenovací úvěr se úročí úrokovou sazbou vyhlášenou v Oznámení Raiffeisen stavební spořitelny a.s. o úrokových sazbách pro překlenovací úvěry fyzických osob (dále jen „**Oznámení**“). Úrok při vzniku práva věřitele na splacení celého dluhu vyplývajícího ze smlouvy o úvěru je určen individuálně ve smlouvě o úvěru. Ve smlouvě o úvěru je sjednána doba, po kterou je úroková sazba a úrok při vzniku práva věřitele na splacení celého dluhu vyplývajícího ze smlouvy o úvěru neměnný. Věřitel si v případě potřeb 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.

Článek IV.

Splácení úvěru

1. Splátka úvěru je splatná do 25. dne příslušného kalendářního měsíce a platí za splněnou, jestliže je připsána do tohoto termínu na úvěrový účet.
2. Zálohy státních podpor připsané po provedení závazného vyúčtování má věřitel právo převést i s případnými úroky na úvěrový účet jako mimořádné splátky úvěru.
3. Úvěr je splácen formou pravidelné měsíční anuitní splátky zahrnující jak splátku jistiny úvěru, tak příslušenství úvěru a dalších pohledávek k úvěru příslušejících.
4. Překlenovací úvěr bude splacen ke dni přidělení cílové částky:
a) bezhotovostním převodem peněžních prostředků z účtu stavebního spoření na úvěrový účet bez souhlasu dlužníka;
b) z poskytnutého úvěru ze stavebního spoření.

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 úvěrového účtu 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) v případě sjednání pojištění úvěru u UNIQA pojišťovny, a.s. prostřednictvím věřitele, zaplatit věřiteli částku pojistného za pojištění úvěrového rizika, jejíž způsob výpočtu stanoví „Příloha k dotazníku k úvěrovému pojištění – Plná moc“, vystavená UNIQA pojišťovnou, a.s., a podepsaná dlužníkem, příp. pojistné stanovené UNIQA pojišťovnou, a.s. a zaslané formou tištěného sdělení na adresu dlužníka a dlužníkem podepsaná Plná moc. Jedná se o jednorocní úvěrové pojištění s automatickým prodloužením na další „pojistný rok“, ve kterém dluh trvá. Zúčtováním pojistného se rozumí účetní zaevidování výše pojistného k tíži úvěrového účtu v měsíci následujícím po měsíci, v němž byl úvěr čerpán. Počátkem pojištění je den prvního čerpání úvěru. Koncem pojištění je den předcházející dni splacení úvěru 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 umožňují se z došlých splátek, pokud je dlužník nezaplatí zvlášť.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Věřitel je oprávněn v průběhu trvání úvěrového vztahu požadovat doplnění nebo aktualizaci dokumentů předložených dlužníkem k prokázání bonity a zajištění úvěru a údaje v nich uvedené průběžně ověřovat, stejně jako i další skutečnosti, které by ve svých důsledcích mohly vést k ohrožení návratnosti úvěru. Věřitel je oprávněn provést kontrolu účelovosti čerpání úvěru i prostřednictvím třetích osob. Dlužník se zavazuje v těchto případech k maximální součinnosti.
2. 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.
3. Dlužník je povinen:
 - a) neprodleně písemně informovat věřitele o podstatných změnách, které mohou ovlivnit úvěrový vztah, včetně změn osobní a ekonomické povahy a o dalších změnách a skutečnostech, které souvisejí s úvěrem, resp. mohou mít za následek ohrožení návratnosti poskytnutého úvěru. Dlužník odpovídá za škody vzniklé nesplněním této povinnosti,
 - b) neprodleně písemně informovat věřitele o úmrtí spoludlužníka, přístupitele nebo ručitele,
 - c) 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,
 - d) písemně informovat věřitele o úmyslu zcizit objekt úvěrování,
 - e) předložit kdykoliv na vyžádání doklady prokazující dodržení účelovosti poskytnutých peněžních prostředků,
 - f) zanikne-li nebo zhorší-li se za trvání úvěrového vztahu zajištění závazku z něho vyplývajícího, doplnit zajištění na původní rozsah,
 - g) případné změny zajištění závazku provést pouze po dohodě s věřitelem
4. Dlužník se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu věřitele předmět zástavy ani jeho část nepřevéde, nepronajme, nepostoupí ani nezastaví třetí osobě a nezatíží věcným právem apod.
5. Dlužník je povinen písemně oznámit věřiteli úmysl uzavřít smlouvu o úvěru s třetí osobou, převzít závazky z titulu ručení nebo zastavit majetek.
6. Dlužník je odpovědný za škodu, která vznikne tím, že se věřitel nedozví o nedostacích v dlužníkem poskytnutých údajích nebo příslušných dokladech. Věřitel není povinen přezkoumat platnost, resp. pravost dokladů, pokud by o tom neexistovaly odůvodněné pochybnosti.
7. Věřitel může požadovat za náklady dlužníka úřední ověření předkládaných dokladů nebo úřední ověření podpisů dlužníka na jeho písemných požadavcích. Věřitel nenese žádnou zodpovědnost za neprovedení pokynu dlužníka, který neměl požadovanou formu nebo požadované náležitosti.

Článek VII.

Porušení podmínek

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

- a) dlužník nedodrží ustanovení zákona o stavebním spoření, smlouvy o úvěru nebo úvěrových podmínek,
 - b) je zničen objekt úvěrování nebo je převeden na třetí osobu nebo je zničen objekt, kterým je úvěr zajištěn,
 - c) je-li dlužník v prodlení s úhradou více než dvou splátek nebo jedné splátky po dobu delší než 3 měsíce, ve smyslu § 506 obchodního zákoníku,
 - d) snížila-li se hodnota zástavy, příp. zástava zanikla, nebo se jiné zajištění úvěru stalo pro věřitele nedostatečným a dlužník nedoplní zajištění úvěru ve lhůtě a výši stanovené věřitelem v písemné výzvě dlužníkovi,
 - e) pokud bude zástava zcizena nebo změněn způsob jejího užívání bez předchozího písemného souhlasu věřitele,
 - f) přeruší-li bez souhlasu věřitele dlužník, spoludlužník, přístupitel nebo ručitel platby, případně jestliže bude ohledně majetku některé z těchto osob podán návrh nebo existuje reálná možnost podání návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti těmto osobám nebo jestliže bude zahájen výkon rozhodnutí či exekuce na movitý nebo nemovitý majetek, přikázáním pohledávky, srážkami ze mzdy a jiných příjmů klienta nebo některé z výše uvedených osob,
 - g) pokud byly dlužníkem v žádosti o poskytnutí úvěru a dalších úvěrových podkladech uvedeny neúplné nebo nepravdivé údaje,
 - h) nedojde-li včas k úhradě pojistného z pojistné smlouvy sloužící jako zajištění úvěru a v důsledku toho dojde k zániku pojištění nebo bude pojistná smlouva bez souhlasu věřitele vypovězena nebo změněna,
 - i) zemře-li jedna z osob uvedených v písm. f) a není-li zajištěno splácení 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 smluvnému 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, úhrad za poskytované služby, úroků z prodlení a popř. smluvní pokuty, a to okamžitě nebo ve lhůtě určené věřitelem

2. 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

1. 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.
2. Doručování písemností věřitele dlužníkovi se uskutečňuje buď při osobním jednání, nebo prostřednictvím držitele poštovní licence (dále jen „pošta“). Písemnost je doručena, jakmile ji dlužník převezme. Veškeré písemnosti zasílané dlužníkovi (včetně 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 dlužníkovi, den oznámení pošty věřiteli o tom, že dlužník na adresu nebydlí, den odmítnutí převzetí písemnosti ze strany dlužníka nebo poslední den uložení lhůty písemnosti.
3. Věřitel zasílá dlužníkovi, který úvěr řádně splácí výpis z úvěrového účtu jedenkrát ročně. Věřitel vystaví na žádost dlužníka mimořádný výpis z účtu.
4. Výpis z účtu platí za uznaný, jestliže dlužník do jednoho měsíce po jeho obdržení nevnesl písemnou námitku.

Tyto podmínky pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelnou a.s. nabývají účinnosti dnem 28.6.2009.