



## OBCHODNÍ PODMÍNKY ČESKÉ SPOŘITELNY, A.S., PRO HYPOTEČNÍ, DOPLŇKOVÉ A STAVEBNÍ ÚVĚRY

V důsledku změny zpracování účetnictví hypoték a v souladu s ustanovením § 273 obchodního zákona vydává Česká spořitelna, a.s. (dále jen "spořitelna") tyto Obchodní podmínky pro hypoteční, doplňkové a stavební úvěry (dále jen "obchodní podmínky"). Obchodní podmínky vždy tvoří přílohu smlouvy o úvěru a slouží k určení některých částí obsahu smlouvy o úvěru a k jejímu doplnění. Konkrétní ujednání smlouvy o úvěru mají přednost před zněním obchodních podmínek.

### I. Smlouva o úvěru

1. Úvěr je poskytován na základě písemné smlouvy o úvěru, ve které jsou sjednány konkrétní podmínky úvěru. Změny smlouvy o úvěru se provádějí pouze písemnou dohodou smluvních stran. Smlouvu o úvěru, případně její dodatky, podepisují vždy obě smluvní strany, a to osoby oprávněné k tomuto úkonu. Dodatkem ke smlouvě o úvěru nelze provést takovou změnu, kterou dochází ke zvýšení celkové dohodnuté výše úvěru nebo ke změně účelu, na který byl úvěr poskytnut. Tyto změny lze řešit uzavřením nové smlouvy o úvěru.
2. Je-li klient ženatý (vdaná), může spořitelna požadovat na druhém manželovi spoludlužnický závazek.
3. Je-li předmětem zajištění nebo úvěrování nemovitost ve spoluvlastnictví více osob, může spořitelna požadovat spoluzávazek všech spoluvlastníků této nemovitosti.

### II. Úvěrový příslib

Před poskytnutím úvěru může být klientovi na jeho žádost vydán úvěrový příslib s omezenou dobou platnosti. Spořitelna může odmítnout poskytnutí úvěru, na který byl příslib vydán, pokud:

- zjistí skutečnosti, které dle jejího názoru ohrožují nebo zhoršují návratnost úvěru, zejména podstatné změny v hodnocení osoby klienta nebo nemovitosti, popř. dalších zajišťovacích prostředků, kterými bude návratnost úvěru zajištěna,
- se změny podmínek na straně spořitelny,
- nebyly ve stanovených lhůtách splněny podmínky a předpoklady uvedené v úvěrovém příslibu,
- klient uvedl či uvádí nepravdivé nebo neúplné informace či údaje, příp. předkládá či předložil nekorektní doklady.

### III. Čerpání úvěru

1. Čerpání úvěru je účelově vázáno na plnění prokázaných platebních povinností klienta souvisejících s konkrétní investicí do tuzemské nemovitosti nebo na její výstavbu či pořízení, specifikované ve smlouvě o úvěru. Konkrétní podmínky čerpání úvěru jsou uvedeny ve smlouvě o úvěru.
2. Pořadí čerpání prostředků určených k plnění platebních povinností klienta souvisejících s účelem úvěru je zpravidla následující:
  - a) vlastní finanční prostředky klienta,
  - b) další finanční prostředky klienta získané z jiných zdrojů,
  - c) finanční prostředky ze stavebního, doplňkového a hypotečního úvěru.
3. Spořitelna je oprávněna vázat čerpání úvěru na předložení dokladů prokazujících vznik sjednaného zajištění nebo jiných dokladů, k jejichž předložení se klient ve smlouvě o úvěru zavazuje.

4. Před požadovaným termínem zahájení čerpání je klient povinen předložit spořitelně doklady prokazující splnění podmínek pro zahájení čerpání úvěru uvedené ve smlouvě o úvěru. Při čerpání úvěru je klient povinen nejpozději 2 pracovní dny před požadovaným termínem čerpání úvěru předložit spořitelně příkaz k čerpání. Čerpání spořitelna provede buď v požadovaném termínu splatnosti příkazu a pokud není termín splatnosti stanoven, nejpozději 2 pracovní dny po předložení řádně vyplněného příkazu k čerpání.
5. Konečná lhůta k čerpání úvěru je sjednána ve smlouvě o úvěru. Případné změny termínů zahájení a ukončení čerpání úvěru lze sjednat uzavřením dodatku ke smlouvě o úvěru před uplynutím lhůty pro čerpání úvěru uvedené ve smlouvě o úvěru, nejpozději však před sjednaným počátkem splácení úvěru, a to na základě písemné žádosti klienta.
6. Pokud klient úvěr ve sjednané lhůtě zcela nevyčerpá, je spořitelna oprávněna požadovat na klientovi smluvní pokutu ve výši 2% z částky nevyčerpaného úvěru, jestliže je tato skutečnost sjednána ve smlouvě o úvěru. Tímto ujednáním není dotčeno právo spořitelny na náhradu škody, která jí vznikne v důsledku nečerpání úvěru klientem.
7. Spořitelna může odmítnout čerpání úvěru nebo zastavit další čerpání úvěru, pokud zjistí, že:
  - klient porušil podmínky, uvedené v čl. XI odst. 3 písm. a), b), d) - i) těchto obchodních podmínek,
  - klient je v prodlení se splácením pohledávek ze smlouvy o úvěru,
  - klient není schopen zajistit dokončení stavby z důvodu nedostatečného finančního krytí předpokládané investice,
  - stavba nepokračuje nebo pokračuje nekvalitně, neodpovídajícím způsobem či v rozporu se schválenou projektovou dokumentací či stavebním povolením.V takových případech je spořitelna oprávněna požadovat na klientovi smluvní pokutu ve výši 3% z částky nevyčerpaného úvěru.

#### IV. Úroková sazba z úvěru

1. Výše roční úrokové sazby je sjednávána ve smlouvě o úvěru. Úrok z úvěru se počítá ze skutečně vyčerpaných částek úvěru, a to ode dne jejich čerpání. Při výpočtu úroků se používá metoda „skutečnost/360“ dnů. Na úvěry poskytnuté přede dnem účinnosti těchto obchodních podmínek se metoda výpočtu úroků „skutečnost/360“ dnů vztahuje od data nejbližší změny pevné úrokové sazby.
2. Pokud je úroková sazba z úvěru sjednána jako pohyblivá, je spořitelna oprávněna stanovit a změnit úrokovou sazbu v návaznosti na situaci na peněžním a kapitálovém trhu a s přihlédnutím k diskontní sazbě ČNB. Pohyblivá úroková sazba je v tomto případě stanovena ve smlouvě o úvěru součtem základní úrokové sazby České spořitelny, a.s. (dále je „sazba“) a odchylky od sazby. Platná sazba je v souladu se zákonem o bankách vždy zveřejněna v provozních prostorech spořitelny formou „Oznámení České spořitelny, a.s.“ a v „Zásadách České spořitelny, a.s.“. Od účinnosti změny úrokové sazby je klient povinen platit anuitní splátky v takové výši, aby byla dodržena původně sjednaná doba splatnosti úvěru.
3. Pokud je úroková sazba z úvěru sjednána jako pevná na určité období, písemně oznámí spořitelna klientovi 10. den měsíce, ve kterém končí platnost pevné úrokové sazby, novou výši úrokové sazby, dobu její platnosti a výši anuitní splátky odpovídající úrokové sazbě na další období. Od prvního dne po uplynutí období platnosti pevné úrokové sazby bude úvěr úročen touto novou pevnou úrokovou sazbou a klient je povinen splácet úvěr anuitní splátkou, jejíž výše mu byla spořitelnou oznámena.

#### V. Splácení úvěru

1. Úvěr je splácen dohodnutými splátkami k datu sjednanému ve smlouvě o úvěru. Splátka je uhrazena včas, je-li připsána ve sjednaný den na číslo bankovního spojení pro splácení úvěru (příp. na číslo úvěrového účtu) uvedené ve smlouvě o úvěru. Případně-li datum splatnosti jakéhokoliv plnění ze smlouvy o úvěru na den, který není dnem pracovním, je splátka uhrazena včas, je-li připsána na číslo bankovního spojení pro splácení úvěru (příp. na číslo úvěrového účtu) uvedené ve smlouvě o úvěru, poslední pracovní den před datem splatnosti. Klient je povinen zajistit dostatečnou výši prostředků na svém účtu, z něhož splácí úvěr, minimálně 4 pracovní dny před datem splatnosti.
2. Spořitelna bude úročit úvěr ke dni splatnosti jednotlivých splátek, i když k přijetí splátky dojde jiného dne v kalendářním měsíci, než ke kterému je příslušná splátka splatná.

3. Má-li klient splnit spořitelně několik závazků z úvěrového vztahu vzniklého z této smlouvy o úvěru a poskytnuté plnění nestačí ke splnění všech závazků, bude došlá platba účtována vždy nejdříve na nejstarší evidovanou pohledávku, a to v pořadí: náklady, poplatky, smluvní pokuty, úroky z prodlení, řádné úroky, jistina úvěru.

#### **VI. Úhrada pohledávek po splatnosti**

1. Peněžité závazky klienta, které nebyly uhrazeny ke dni splatnosti, se účtují při plnění po splatnosti v pořadí podle článku V odst. 3 těchto podmínek; avšak mají přednost před úhradou pohledávek ve splatnosti. Spořitelna má právo použít k započtení svých pohledávek vzniklých na základě smlouvy o úvěru peněžní prostředky na účtě uvedeném ve smlouvě nebo na kterémkoliv jiném účtu klienta vedeném u České spořitelny, a.s. Spořitelna může započíst svoji pohledávku i proti pohledávce z vkladu, dosud nesplatné nebo pohledávce znějící na jinou měnu.
2. V případě, že dojde k realizaci zajištění, použije spořitelna prostředky takto získané na úhradu zajištěných pohledávek v pořadí podle článku V odst. 3 těchto podmínek.
3. Spořitelna je oprávněna uspokojit své nezaplacené pohledávky ze všech zajišťovacích prostředků, kterými je úvěr zajištěn, jestliže dlužník přes upomenutí své závazky ve stanovené lhůtě nesplní. Je-li pohledávka z úvěru zajištěna několika zajišťovacími prostředky, je spořitelna oprávněna zvolit si pořadí realizace jednotlivých zajišťovacích prostředků. Při výběru vezme spořitelna ohled, pokud je to možné, na oprávněné zájmy klienta.

#### **VII. Mimořádné splátky**

1. Klient může zčásti nebo zcela splatit zůstatek hypotečního úvěru s příslušenstvím mimořádnou splátkou jen k datu změny pevné úrokové sazby z úvěru, a to nejpozději čtvrtý pracovní den před uplynutím doby platnosti pevné úrokové sazby z úvěru. Jedná-li se o úvěr právnické osobě, musí tento svůj záměr oznámit písemně v takovém předstihu, aby byl spořitelně doručen nejméně 14 dnů před koncem doby platnosti pevné úrokové sazby z úvěru.
2. Ve výjimečných případech může klient písemně požádat spořitelnu o souhlas s předčasným splacením části nebo celého zůstatku hypotečního úvěru s příslušenstvím mimo období uvedené v odst. 1 tohoto článku. Stanovisko k této žádosti sdělí spořitelna klientovi do 3 týdnů od jejího obdržení a oznámí mu výši poplatku za předčasné splacení úvěru nebo jeho části. Spořitelna je oprávněna účtovat poplatek ve výši úrokového výnosu za dobu od přijetí mimořádné splátky do konce platnosti pevné úrokové sazby.
3. Pokud nebudou splněny podmínky stanovené v odst. 1 a 2, není spořitelna povinna mimořádnou splátkou přijmout a je oprávněna ji vrátit na účet plátce.
4. Klient může zčásti nebo zcela splatit zůstatek doplňkového úvěru s příslušenstvím mimořádnou splátkou kdykoli, ale vždy nejpozději čtvrtý pracovní den před koncem kteréhokoliv měsíce. Jedná-li se o úvěr právnické osobě, musí tento svůj záměr oznámit písemně v takovém předstihu, aby byl spořitelně doručen nejméně 14 dnů před koncem měsíce.
5. Mimořádné splacení stavebního úvěru je upraveno ve smlouvě o úvěru.

#### **VIII. Zajištění úvěru**

1. Hypoteční úvěr musí být zajištěn v souladu s přísl. právními předpisy, které upravují zajištění hypotečních úvěrů a podle požadavku spořitelny.
2. Zřízení dalších zástavních práv nebo věcných břemen k nemovitostem, k nimž bylo zřízeno zástavní právo spořitelny k zajištění pohledávky z poskytnutého úvěru, podléhá souhlasu spořitelny.
3. Nemovitosti tvořící zajištění úvěru musí být dostatečně pojištěny proti živelním rizikům. Sjednané pojištění je klient povinen udržovat nejméně ve stejném rozsahu po celou dobu trvání pohledávek, které zástavní právo k těmto nemovitostem zajišťuje, a současně vinkulovat pojistné plnění z této pojistné smlouvy ve prospěch spořitelny způsobem stanoveným spořitelnou.

4. Veškeré změny pojistného vztahu z podnětu pojistníka podléhají souhlasu spořitelny.
5. Uzavře-li klient po odsouhlasení spořitelnou dle odst. 4 z jakýchkoliv důvodů novou pojistnou smlouvu s původním nebo novým pojistitelem, zavazuje se sjednat současně s uzavřením nové pojistné smlouvy vinkulaci pojistného plnění z této pojistky ve prospěch spořitelny. Dále se klient zavazuje předložit do 14 dnů od uzavření nové pojistné smlouvy tuto novou pojistnou smlouvu a potvrzení o vinkulaci spořitelně.
6. Dojde-li ke zničení pojištěné nemovitosti, klient se zavazuje, že bude neprodleně písemně informovat o této skutečnosti spořitelnu. Spořitelna je v takovém případě oprávněna uspokojit své pohledávky z úvěru z pojistného plnění z pojištění nemovitosti formou mimořádné splátky.
7. Spořitelna může požadovat zajištění úvěru dalšími zajišťovacími prostředky podle bonity klienta a úvěrované nemovitosti.
8. Zanikne-li nebo zhorší-li se za trvání smlouvy o úvěru sjednané zajištění závazků z ní vyplývajících, je spořitelna oprávněna požadovat doplnění zajištění na původní rozsah. Jestliže tak klient neučiní do 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy spořitelny, je spořitelna oprávněna postupovat podle čl. XI odst. 2.
9. Spořitelna může na požádání uvolnit některý ze zajišťovacích prostředků úvěru podle jejího výběru, jestliže hodnota zbývajících zajištění dosahuje takové výše, aby úvěr byl bezpečně zajištěn a neztratil charakter hypotečního úvěru ve smyslu přísl. právních předpisů upravujících zajištění hypotečních úvěrů. Podmínky pro toto uvolnění stanoví spořitelna. Při výběru zajištění, které má být uvolněno, zohlední spořitelna oprávněné zájmy klienta pouze pokud to nebude v rozporu s ustanovením čl. XI odst. 2. Veškeré náklady vzniklé v souvislosti s uvolněním zajištění je povinen hradit klient.

#### **IX. Prověřování, informační povinnost a další povinnosti klienta**

1. Spořitelna je oprávněna prověřovat a hodnotit platební schopnost osob zavázaných z úvěru, kterým poskytla úvěr, kvalitu zajištění, stejně jako i další skutečnosti, které by mohly ve svých důsledcích vést k ohrožení splácní a návratnosti úvěru. Dále je spořitelna oprávněna prověřovat, zda úvěr byl použit na dohodnutý účel. Veškeré podklady, které spořitelna považuje za potřebné pro přezkoumání uvedených skutečností, je oprávněna si opatřit na náklady klienta v případě, že je klient nepředloží ve stanoveném termínu.
2. Za tím účelem je klient po celou dobu trvání úvěrového vztahu povinen:
  - a) v souladu s ustanovením smlouvy o úvěru nebo na výzvu spořitelny předložit všechny vyžádané zprávy a informace a dát jí k dispozici veškeré požadované podklady,
  - b) kdykoliv umožnit spořitelně přístup do objektů, které jsou předmětem úvěru nebo zajištění úvěru, umožnit kontrolovat věrohodnost vykázaných údajů a dalších skutečností, a to i prostřednictvím třetích osob pověřených k tomu spořitelnou,
  - c) zdržet se všech jednání, která by mohla být i jen částečně zhoršit postavení nebo zmařit uspokojení spořitelny jako věřitele.
3. Klient je povinen neprodleně písemně informovat spořitelnu o:
  - a) každé podstatné změně ve všech jeho právních vztazích, ve finanční a majetkové situaci, stejně tak jako o veškerých změnách adresy a osobních dat,
  - b) všech svých účtech vedených u jiných bank, popř. jiných poboček spořitelny,
  - c) svém úmyslu převzít další závazky (např. úvěr, půjčka, ručení, směnka, leasing, zástava apod.),
  - d) všech skutečnostech, které by mohly mít za následek ohrožení splácní a návratnosti úvěru nebo zhoršení postavení spořitelny jako věřitele,
  - e) veškerých změnách souvisejících se zajištěním úvěru.
4. Pokud klient nesplní povinnosti uvedené v tomto článku, je spořitelna oprávněna provést podle své volby prověření sama nebo je nechat provést prostřednictvím jí určeného auditora, daňového poradce nebo technického znalce na náklady klienta, přičemž klient je povinen toto prověřování umožnit. Tímto ujednáním není dotčeno právo spořitelny požadovat okamžité splacení celého zůstatku úvěru s příslušenstvím v souladu s ustanovením čl. XI těchto obchodních podmínek.

#### **X. Postoupení pohledávky a převzetí dluhu**

1. Spořitelna je oprávněna postoupit svoji úvěrovou pohledávku jiné bance a zajištění s ní související na ni převést.
2. Převzetí dluhu je možné pouze se souhlasem spořitelny, která je oprávněna účtovat novému klientovi poplatek ve výši 0,5% z nesplaceného zůstatku úvěru.

#### **XI. Porušení podmínek smlouvy o úvěru**

1. Spořitelna je oprávněna po celou dobu existence své pohledávky ze smlouvy o úvěru kontrolovat a hodnotit plnění podmínek smlouvy o úvěru.
2. Poruší-li klient podmínky smlouvy o úvěru, je spořitelna oprávněna jak prohlásit úvěr včetně úroků a všech dalších pohledávek za splatný v jí určené lhůtě, tak odmítnout čerpání nebo zastavit další čerpání úvěru, není-li zcela vyčerpán.
3. Porušení podmínek smlouvy o úvěru nastává, jestliže:
  - a) klient uvedl nepravdivé, zkreslené nebo neúplné údaje v žádosti o úvěr nebo v ostatních předkládaných podkladech, popř. tyto údaje aktuálně nedoplnil nebo neopravil,
  - b) klient použil i jen část prostředků z poskytnutého úvěru bez souhlasu spořitelny na jiný než dohodnutý účel,
  - c) klient je v prodlení se splácením pohledávek ze smlouvy o úvěru po dobu delší než 30 dnů,
  - d) nastalo takové zhoršení ve finanční nebo majetkové situaci klienta, které by dle názoru spořitelny mohlo ohrozit plnění jeho závazků a klient zhoršení neodstranil v přiměřené lhůtě,
  - e) klient bez souhlasu spořitelny změnil stavebním nebo administrativním zásahem charakter úvěrované nebo zastavené nemovitosti,
  - f) v průběhu trvání úvěrového vztahu se zhoršilo nebo zaniklo zajištění závazku, a klient nedoplnil požadované zajištění alespoň na původní rozsah ve lhůtě stanovené spořitelnou,
  - g) klient neprokáže spořitelně zaplacení daní, pojistného nebo poplatků v souvislosti s úvěrovanou nebo zastavenou nemovitostí,
  - h) klient nesplnil některou povinnost uvedenou v čl. IX těchto obchodních podmínek,
  - i) klient nesplnil další důležité závazky, povinnosti a podmínky vyplývající pro něj z úvěrové smlouvy.
4. Spořitelna je oprávněna postupovat jako při porušení podmínek smlouvy o úvěru v případě, že:
  - a) na majetek klienta nebo některého ze spoludlužníků je podán návrh na zahájení konkurzního řízení, řízení o vyrovnání nebo likvidačního řízení,
  - b) je započato s výkonem nucené správy na movitý či nemovitý majetek klienta či některého ze spoludlužníků,
  - c) byla zahájena dražba předmětu zajištění v rámci nebo mimo rámec výkonu soudního rozhodnutí, bylo zahájeno řízení o výkon rozhodnutí prodejem zastavené nemovitosti, bylo zahájeno vyvlastňovací řízení na zastavenou nemovitost nebo byl majetek klienta postižen výkonem soudního nebo jiného úředního rozhodnutí.
5. Dojde-li k porušení podmínek smlouvy nebo nastanou-li skutečnosti, které by mohly ve svých důsledcích vést k porušení smlouvy, strany projednají vzniklou situaci s cílem přijmout opatření k nápravě stavu. Spořitelna je zároveň oprávněna:
  - a) odmítnout čerpání nebo zastavit další čerpání úvěru, není-li zcela vyčerpán,
  - b) kontrolovat veškeré podnikání klienta, např. účasti při jednáních statutárního nebo jiného orgánu klienta, o jejichž konání je klient povinen spořitelnu předem informovat,
  - c) vázat majetkové transakce klienta určené spořitelnou na svůj předchozí písemný souhlas.

#### **XII. Zásady pro doručování písemností**

1. Smluvní strany se dohodly na tomto způsobu doručování písemností klientovi. Povinnost doručení klientovi je ze strany spořitelny splněna zasláním písemností na poslední známou adresu, kterou klient spořitelně uvedl. V případě, že se písemnost vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenu dnem následujícím po dni, kdy byla takto vrácena.
2. Za škody vzniklé klientovi a třetím osobám v důsledku toho, že klient neoznámil spořitelně změnu adresy bydliště/sídla, jména/názvu nebo jiných důležitých údajů, nebo že nepřevzal zásilku, nenese spořitelna odpovědnost.

### XIII. Zprávy o stavu účtu

1. Zprávy o pohybech na úvěrovém účtu, týkající se období do počátku splácení úvěru, zasílá spořitelna klientovi po každém účetním pohybu účtovaném na vrub úvěrového účtu.
2. Zprávy o zůstatku na úvěrovém účtu, týkající se období od počátku splácení úvěru, zasílá spořitelna klientovi jedenkrát měsíčně, vždy následující měsíc, s položkami za uplynulý měsíc.

### XIV. Závěrečná ustanovení

1. Klient souhlasí s tím, aby spořitelna v záležitostech, na něž se vztahuje podle § 38 odst. 1 zákona o bankách bankovní tajemství, poskytla informaci o jeho bonitě, závazcích, majetkové a finanční situaci, a to pro potřeby jiných bank nebo jiných osob. Pro správné zúčtování plateb sdělí spořitelna na základě písemné žádosti jiné banky bankovní spojení klienta.
2. Všechny ostatní vztahy neupravené obchodními podmínkami a smlouvou o úvěru se řídí obecně závaznými právními předpisy.
3. Tyto obchodní podmínky jsou přílohou smlouvy o úvěru a jsou závazné pro obě smluvní strany od data podpisu smlouvy o úvěru. Spořitelna je oprávněna ze závažných důvodů a v souladu s právními předpisy nebo jejich změnou tyto obchodní podmínky měnit, doplňovat nebo zrušit vydáním podmínek nových. S novým, změněným nebo doplněným zněním obchodních podmínek seznámí spořitelna klienty jejich zveřejněním v denním tisku a ve svých provozních prostorách. Nesdělí-li klient písemně svůj nesouhlas s novým, změněným nebo doplněným zněním obchodních podmínek do 4 týdnů od jeho účinnosti, platí, že s novým, změněným nebo doplněným zněním obchodních podmínek souhlasí. Nesouhlasí-li klient s novým, změněným nebo doplněným zněním obchodních podmínek, může do 4 týdnů od jejich účinnosti uhradit spořitelně všechny svoje závazky vyplývající ze smlouvy o úvěru. V takovém případě náleží spořitelně poplatek ve výši 5% z nesplaceného zbytku úvěru, min. 10000 Kč.
4. Tyto obchodní podmínky nabývají účinnosti dnem 1.1. 2000. Podpisem smlouvy o úvěru klient potvrzuje, že je s obsahem podmínek v plném rozsahu seznámen a souhlasí s nimi.
5. Tyto obchodní podmínky nahrazují obchodní podmínky z 1.1.1999.

Česká spořitelna, a.s.