

Všeobecné informácie o úveroch na bývanie v OTP Banke Slovensko, a.s.

(pre zmluvy o úvere na bývanie uzatvorené s OTP Bankou Slovensko, a.s. do 30.9.2021)

(vypracované podľa § 5 zákona č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie
a o zmene a doplnení niektorých zákonov)

1. O poskytnutie úveru na bývanie (ďalej aj ako úver) môže OTP Banku Slovensko, a.s. (ďalej aj ako Banka) požiadať jeden alebo viacerí Žiadatelia (ďalej len Žiadateľ), ak spĺňa tieto podmienky:
 - a) vek – Žiadateľ dosiahol plnoletosť podľa právneho poriadku štátu, ktorého je štátnym občanom,
 - b) spôsobilosť na právne úkony – Žiadateľ má spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu, alebo aspoň v rozsahu potrebnom na uzatvorenie zmluvy o úvere,
 - c) Žiadateľ má postavenie spotrebiteľa,
 - d) trvalý pobyt – Žiadateľ má trvalý pobyt v Slovenskej republike, alebo členskom štáte Európskej únie alebo v štáte, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore a
 - e) štátne občianstvo - Žiadateľ je štátnym občanom Slovenskej republiky, alebo členského štátu Európskej únie alebo štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore.
2. Úver môže byť bezúčelový alebo len na určitý účel. Účelom úveru môže byť:
 - a) nadobudnutie vlastníckeho práva k tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti,
 - b) výstavba alebo zmena dokončených stavieb,
 - c) údržba tuzemských nehnuteľností alebo
 - d) splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmen a) až c),
3. Banka pri poskytovaní úverov na bývanie postupuje podľa:
 - a) zákona č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - b) zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - c) príslušných opatrení vydaných Národnou bankou Slovenska
4. Žiadateľ môže podať vyplnenú žiadosť o úver písomne na ktoromkoľvek obchodnom mieste Banky a u finančného agenta spolupracujúceho s Bankou. Žiadosť o úver Žiadateľ predkladá na formulári stanovenom Bankou a všetci Žiadatelia o úver na bývanie musia žiadosť podpísať osobne, alebo so súhlasom Banky prostredníctvom splnomocnenca.
5. Žiadateľ spolu so žiadosťou o úver predkladá Banke najmä tieto doklady:
doklady totožnosti, doklady preukazujúce príjmy a výdavky, doklady k zabezpečeniu úveru vrátane znaleckého posudku, doklady preukazujúce účel úveru a iné doklady vyžiadané bankou.

Kompletný zoznam najčastejšie požadovaných dokumentov je zverejnený v Obchodných podmienkach OTP Banky Slovensko, a.s. pre poskytovanie úverov na bývanie.

6. Základnými obchodnými podmienkami pre poskytnutie úveru na bývanie sú:
 - a) preukázanie schopnosti Žiadateľa o úver tento úver riadne splácať v zmysle požiadaviek Banky, to znamená kladné posúdenie úverovej bonity Žiadateľa zo strany Banky; schopnosť Žiadateľa o úver tento úver riadne splácať v prípade fyzických osôb Banka preveruje na základe predložených dokladov, preukazujúcich príjmy a výdavky Žiadateľa; návratnosť úveru banka posudzuje na základe komplexného posúdenia Žiadateľa a
 - b) preukázanie schopnosti Žiadateľa o úver tento úver zabezpečiť tuzemským nehnuteľným majetkom alebo iným zabezpečením v zmysle požiadaviek Banky; zabezpečenie nehnuteľnosťou je základné zabezpečenie úveru na bývanie.
7. Banka posudzuje schopnosť Žiadateľa splácať úver na bývanie, a to pred:
 - a) uzatvorením zmluvy o úvere na bývanie alebo
 - b) zmenou zmluvy o úvere na bývanie týkajúcou sa výrazného navýšenia celkovej výšky úveru na bývanie.
8. Pri posudzovaní schopnosti Žiadateľa splácať úver na bývanie Banka zohľadňuje najmä schopnosť Žiadateľa dodržať povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere na bývanie a potrebné a primerané skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť schopnosť Žiadateľa splácať úver na bývanie počas celej doby trvania zmluvy o úvere na bývanie. Žiadateľ o úver berie na vedomie, že Banka je oprávnená elektronicky overiť informácie súvisiace s príjmom spotrebiteľa prostredníctvom Sociálnej poisťovne a nahliadne do registra alebo do databázy podľa § 12 ods. 1 zákona o úveroch na bývanie alebo do obdobnej databázy v inom členskom štáte a poskytne úver na bývanie Žiadateľovi, len ak je Žiadateľ schopný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere na bývanie.
9. Banka pri posudzovaní schopnosti Žiadateľa splácať úver na bývanie berie do úvahy najmä:
 - a) čas, na ktorý sa poskytuje úver na bývanie,
 - b) výšku poskytnutého úveru na bývanie,
 - c) príjem Žiadateľa,
 - d) výdavky Žiadateľa,
 - e) účel použitia úveru na bývanie a
 - f) ďalšie finančné a ekonomické okolnosti, ktoré môžu mať vplyv na schopnosť Žiadateľa dodržať povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere na bývanie.
10. Informácie na účely posúdenia schopnosti Žiadateľa splácať úver na bývanie získava Banka:
 - a) z interných alebo hodnoverných externých zdrojov,
 - b) od Žiadateľa,
 - c) od finančného agenta.

Banka postupuje tak, aby informácie o príjmoch Žiadateľa na účel posúdenia schopnosti splácať úver na bývanie boli dokladované alebo overené prostredníctvom interného zdroja alebo hodnoverného externého zdroja, ktorý je nezávislý od Žiadateľa.

Žiadateľ je povinný poskytnúť Banke na jeho žiadosť úplné, presné, zrozumiteľné a nezávisle overiteľné informácie potrebné pre posúdenie schopnosti Žiadateľa splácať úver na bývanie vrátane výdavkov Žiadateľa. Ak Žiadateľ nesplnil povinnosť podľa

predchádzajúcej vety, Banka vyzve Žiadateľa na odstránenie a nápravu zistených nedostatkov v primeranej lehote.

Ak Žiadateľ poskytne informácie, na základe ktorých nie je Banka schopná posúdiť schopnosť Žiadateľa splácať úver na bývanie, alebo odmietol poskytnúť informácie alebo potvrdenie potrebné na posúdenie schopnosti Žiadateľa splácať úver na bývanie, Banka úver na bývanie neposkytne.

11. Banka môže poskytnúť úver na bývanie, ak sú parametre úveru v súlade s nasledovnými limitmi, ktoré stanovila Banka:
 - a) limit pre ukazovateľ schopnosti Žiadateľa splácať úver na bývanie,
 - b) limit na lehotu splatnosti úveru na bývanie a
 - c) limit pre ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie
 - d) limit na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu.

12. Banka pri posudzovaní schopnosti Žiadateľa splácať úver na bývanie používa a pravidelne prehodnocuje limit pre ukazovateľ schopnosti Žiadateľa splácať úver na bývanie. Na výpočet limitu pre ukazovateľ schopnosti Žiadateľa splácať úver na bývanie Banka používa najmä tieto položky:
 - a) príjem Žiadateľa,
 - b) náklady na zabezpečenie nevyhnutných podmienok na uspokojovanie základných životných potrieb Žiadateľa,
 - c) výška splátky poskytovaného úveru na bývanie a
 - d) peňažné záväzky znižujúce príjem Žiadateľa.

Banka limit pre ukazovateľ schopnosti Žiadateľa splácať úver na bývanie určuje tak, aby položky na výpočet limitu pre ukazovateľ schopnosti Žiadateľa splácať úver na bývanie podľa písm. b) až d) neprevyšovali položku podľa písm. a).

Banka pri úvere na bývanie, pri ktorom nie je určená fixná úroková sadzba počas celej lehoty platnosti úveru na bývanie, zahŕňa do výpočtu limitu ukazovateľa schopnosti Žiadateľa splácať úver na bývanie dopad možného navýšenia úrokovej sadzby úveru na bývanie.

Podmienky uvedené vyššie sa nevzťahujú na úver na bývanie, ktorým sa splatí jeden existujúci úver alebo viac existujúcich úverov na bývanie alebo spotrebiteľských úverov (ďalej len „refinancovaný úver“), alebo ak ide o zmenu zmluvy spočívajúcej v navýšení výšky úveru na bývanie (ďalej len „navýšený úver“), ak v týchto situáciách výška poskytnutého úveru na bývanie výrazne neprevyšuje súčet zostávajúcich výšok refinancovaných úverov alebo navýšených úverov.

Banka pri určovaní limitu pre ukazovateľ schopnosti Žiadateľa splácať úver na bývanie nezohľadňuje zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o úvere na bývanie, predpokladaný nárast príjmov Žiadateľa a poistenie splatenia úveru na bývanie alebo jeho časti. Banka je povinná pri posudzovaní príjmu Žiadateľa zohľadňovať jeho očakávané zníženie, a to najmä z dôvodu očakávaného začatia poberania starobného dôchodku, počas lehoty splácania úveru na bývanie.

Banka nesmie posudzovať schopnosť Žiadateľa splácať úver na bývanie len na základe toho, že hodnota založenej nehnuteľnosti určenej na bývanie presahuje výšku úveru na bývanie alebo za predpokladu, že sa táto hodnota zvýši, okrem zmluvy o úvere na bývanie, ktorej účelom je výstavba alebo rekonštrukcia nehnuteľnosti určenej na bývanie.

13. Banka je povinná určiť, dodržiavať a pravidelne prehodnocovať limit na lehotu splatnosti úveru na bývanie. Banka môže poskytnúť úver na bývanie Žiadateľovi len, ak lehota splatnosti tohto úveru na bývanie spĺňa limit určený Bankou podľa predchádzajúcej vety. Podmienka uvedená v predchádzajúcej vete sa nevzťahuje na úver na bývanie, ktorý je refinancovaným úverom, ak výška poskytnutého úveru na bývanie výrazne neprevyšuje súčet zostávajúcich výšok refinancovaných úverov a zároveň lehota splatnosti poskytnutého úveru na bývanie nie je dlhšia ako priemerná zostatková lehota splatnosti jednotlivých refinancovaných úverov, pričom táto priemerná hodnota je vypočítaná ako vážený priemer zostatkových lehôt splatnosti refinancovaných úverov a ktoré sú vážené zostatkovými istinami jednotlivých refinancovaných úverov.

14. Banka stanovuje a prehodnocuje limit pre ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie a pri posudzovaní jednotlivých obchodov zisťuje výšku ukazovateľa zabezpečenia úveru na bývanie daného odchodu, ktorý nesmie prekročiť stanovený limit. Ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie je podiel výšky úveru na bývanie k hodnote nehnuteľnosti, ktorou je založený tento úver na bývanie.

Na tieto účely je Banka povinná zabezpečiť obozretné posúdenie hodnoty založenej nehnuteľnosti oceňovateľom podľa osobitného predpisu, napr. podľa zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, vrátane možnosti znížiť hodnotu nehnuteľnosti určenú znalcom, ak sa domnieva, že hodnota nebola určená obozretné.

15. Banka je povinná aj bez súhlasu Žiadateľa poskytnúť do registra údaje v rozsahu podľa zákona o spotrebiteľských úveroch o každom Žiadateľovi, s ktorým uzatvorila, zmenila alebo ukončila zmluvu o úvere na bývanie, do jedného mesiaca od uzatvorenia, zmeny alebo ukončenia zmluvy o úvere na bývanie, za podmienok určených prevádzkovateľom registra.

Ak Banka žiadosť o úver na bývanie zamietne na základe výsledku nahliadnutia do registra alebo do databázy údajov o spotrebiteľoch vedenej na účely posudzovania ich schopnosti splácania úverov alebo do obdobnej databázy v inom členskom štáte, bezodkladne informuje Žiadateľa o výsledku tohto nahliadnutia a oznámi mu informáciu o použitej databáze.

Ak Banka zamietne žiadosť o úver na bývanie, bezodkladne informuje Žiadateľa o zamietnutí a môže ho informovať o tom, že o zamietnutí žiadosti o úver na bývanie bolo rozhodnuté na základe automatizovaného spracovania údajov, o výsledku nahliadnutia do databázy a podrobných informáciách o databáze, do ktorej Banka nahliadla pri posudzovaní schopnosti Žiadateľa splácať úver.

16. Zabezpečenie úveru:

- a) záložné právo k tuzemskej nehnuteľnosti, pričom môže ísť aj o rozostavanú stavbu, ak je spôsobilá byť zapísaná v katastri nehnuteľností. Toto záložné právo na zabezpečenie pohľadávok Banky z úveru vzniká jeho vkladom do katastra nehnuteľností, na základe návrhu Banky a vlastníka nehnuteľnosti.
- b) ďalším zabezpečením môže byť dohoda o zrážkach zo mzdy resp. iných príjmov Žiadateľa.
- c) uzatvorenie poisťovnej zmluvy proti poškodeniu a zničeniu stavby alebo inak spôsobenej škode vo výške všeobecnej (trhovej) hodnoty nehnuteľnosti resp. bankou akceptovanej hodnoty, a vinkuláciu poisťového plnenia v prospech Banky minimálne vo výške úveru, a to po celé obdobie trvania úverového vzťahu.

17. Úvery na bývanie sú úročené pohyblivou úrokovou sadzbou s fixáciou na dohodnuté obdobie fixácie, stanovenou ako súčet základnej úrokovej sadzby (ZSÚ) a hrubej marže Banky. Banka je oprávnená ZSÚ jednostranne zmeniť. ZSÚ a jej zmeny môže Banka určovať v rôznej výške pre jednotlivé Zmluvy o úvere a to v závislosti od obdobia, v ktorom boli Zmluvy o úvere uzavreté, teda vývoj ZSÚ pre už uzavreté Zmluvy o úvere nie je naviazaný na ZSÚ pre novoposkytované úvery.

Dlžníkovi môže vzniknúť nárok na daňové zvýhodnenie - daňový bonus na zaplatené úroky vypočítané z výšky poskytnutého úveru na bývanie za podmienok podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Na účely uplatňovania sumy daňového zvýhodnenia na zaplatené úroky pri úveroch na bývanie sa za úver na bývanie považuje len úver s lehotou splatnosti najmenej 5 rokov a najviac 30 rokov zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, a to aj rozostavanej, a ktorý poskytuje Banka na tieto účely: a) nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti určenej na bývanie (rodinného domu alebo bytu) alebo jej časti, b) výstavba tuzemskej nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo c) zmena dokončenej stavby (§ 139b ods. 5 stavebného zákona) určenej na bývanie. Banka je povinná na požiadanie Žiadateľa, ktorému bol poskytnutý takýto úver na bývanie, vydať mu a doručiť potvrdenie na účely podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov na tlačive, ktorého vzor je uvedený v prílohe č. 4 k zákonu č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie, a to v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa podania takejto žiadosti; toto potvrdenie sa vydáva raz ročne bezplatne okrem nákladov, ktoré Banke vznikli vo vzťahu k tretím osobám v súvislosti s doručením takejto potvrdenia Žiadateľovi. Banka nie je povinná takéto potvrdenie Žiadateľovi vydať, ak použitie úveru na účel uvedený v tomto bode nebolo Banke dlžníkom preukázané predložením faktúr, dokladov na nákup stavebného materiálu alebo služieb súvisiacich s účelom úveru, alebo zmlúv s predávajúcimi/resp. s dodávateľmi.

18. Dohľad nad Bankou vykonáva: Národná banka Slovenska, adresa Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava; webová adresa www.nbs.sk.
19. Podrobnejšie informácie k úverom na bývanie sú obsiahnuté v Obchodných podmienkach OTP Banky Slovensko, a.s. pre poskytovanie úverov na bývanie, zverejnených na web stránke www.otpbanka.sk a v [prevádzkových priestoroch Banky](#).
20. Informácie o pôsobnosti spotrebiteľských združení, t.j. právnických osôb založených alebo zriadených na ochranu spotrebiteľov (ďalej len „združenie“):

Združenie je oprávnené na základe súhlasu spotrebiteľa a Banky sprostredkovať riešenie sporov medzi spotrebiteľom a Bankou pri vybavovaní reklamácií. Združenie môže podať návrh na vydanie predbežného opatrenia orgánu dozoru alebo návrh na začatie konania na súde vo veci ochrany práv spotrebiteľov, a to vrátane konania vo veci ochrany kolektívnych záujmov spotrebiteľov, alebo môže byť účastníkom konania, ak sú takéto ciele hlavnou náplňou jeho činnosti alebo je uvedené v zozname oprávnených osôb vedenom Európskou komisiou, bez toho, aby bolo dotknuté právo súdu preskúmať, či je tento subjekt oprávnený v danom prípade podať návrh na začatie konania. Takéto združenie môže na základe plnomocenstva zastupovať spotrebiteľa v konaniach pred štátnymi orgánmi o uplatňovaní jeho práv vrátane náhrady ujmy spôsobenej porušením práv spotrebiteľa. Združenie sa môže na súde proti porušiteľovi domáhať, aby sa porušiteľ zdržal protiprávneho konania a aby odstránil protiprávny stav, a to aj vtedy, ak takéto konanie porušiteľa poškodzuje záujmy spotrebiteľov, ktoré nie sú len jednoduchým súhrnom záujmov jednotlivých spotrebiteľov poškodených porušením spotrebiteľských práv, ale ide o konanie porušiteľa

uplatňované voči všetkým spotrebiteľom (kolektívne záujmy spotrebiteľov). Spotrebiteľ alebo združenie, ktoré ho zastupuje, má právo na nazretie do spisu v sídle orgánu dozoru, ktorý rozhodnutie vydal, má právo robiť si zo spisu výpisy a odpisy. Spotrebiteľ alebo združenie má právo požiadať orgán dozoru o vyhotovenie kópie dokumentov zo spisu. Náklady spojené s vyhotovením kópie znáša spotrebiteľ alebo združenie. Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky podporuje združenia, ak sú pri výkone činností zamerané na:

- a) ochranu práv spotrebiteľa na súde,
- b) sprostredkovanie riešenia sporov medzi spotrebiteľom a predávajúcim pri vybavovaní reklamácie,
- c) napomáhanie pri presadzovaní ekonomických záujmov a práv spotrebiteľov vykonávaním prieskumov vrátane prieskumu problémov spotrebiteľov a vyhodnocovaním presadzovania práv spotrebiteľov,
- d) monitorovanie všeobecných zmluvných podmienok v spotrebiteľských zmluvách,
- e) iniciovanie rokovaní a činností ovplyvňujúcich legislatívne úpravy v záujme ochrany práv spotrebiteľov,
- f) monitorovanie implementácie spotrebiteľskej politiky a jej uplatňovanie v praxi,
- g) vydávanie periodík a publikácií zaoberajúcich sa spotrebiteľskou politikou, skúšaním výrobkov a uverejňovaním skúseností z činnosti združení,
- h) prevádzkovanie konzultačných kancelárií poskytujúcich spotrebiteľom informácie a poradenstvo a
- i) organizovanie vzdelávania v oblasti ochrany spotrebiteľa.