

Produktové podmínky Raiffeisenbank a.s. pro poskytování hypotečních úvěrů

I	VŠEOBECNÁ UJEDNÁNÍ	1
II	ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	1
II.1	ÚVĚROVÁ SMLOUVA	1
III	HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	1
III.1	ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	1
III.2	POVINNOSTI A OPRÁVNĚNÍ KLIENTA A BANKY	2
III.3	ÚROKOVÁ SAZBA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU, ROČNÍ PROCENTNÍ SAZBA NÁKLADŮ	3
III.4	ČERPÁNÍ ÚVĚRU	3
III.5	SPLÁCENÍ ÚVĚRU	3
III.6	PRODLENÍ KLIENTA SE SPLÁCENÍM ÚVĚRU	3
III.7	OPATŘENÍ BANKY	4
IV	ZÁVĚREČNÍ USTANOVENÍ	4



Banka inspirovaná klienty

I. VŠEOBECNÁ UJEDNÁNÍ

I.1.1

Podle těchto Produktových podmínek Raiffeisenbank a.s. pro poskytování hypotečních úvěrů (dále též jen „Produktové podmínky“) poskytuje Raiffeisenbank a.s. (dále též jen „Banka“) hypoteční úvěry, a to jako účelové – tj. zejména na koupi, výstavbu, opravu nebo údržbu nemovitostí či jako neúčelové. Hypotečním úvěrem či úvěrem ve smyslu těchto Produktových podmínek a Úvěrem ve smyslu Smlouvy se rozumí úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné nacházející se na území České republiky.

I.1.2

Všeobecné obchodní podmínky Raiffeisenbank a.s. a Produktové podmínky se pro Klienta stávají závaznými vydáním příslušné Smlouvy nebo podpisem Smlouvy, pokud nebyl přísluš vydán.

II. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

II.1 ÚVĚROVÁ SMLOUVA

II.1.1

Hypoteční úvěry poskytuje Banka Klientům v souladu s platnou právní úpravou obecně závazných právních předpisů, Všeobecnými obchodními podmínkami Raiffeisenbank a.s. a na základě písemné Úvěrové Smlouvy (dále jen „Smlouva“), za podmínek ve Smlouvě dohodnutých.

III. HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

III.1 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

III.1.1

Splacení hypotečního úvěru musí být zajištěno zástavním právem k nemovitosti, sjednaným na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti, na základě které bude do katastru nemovitostí vloženo zástavní právo za účelem zajištění pohledávek ze Smlouvy ve prospěch Banky (dále jen „Zástavní smlouva“). Nemovitost, ke které je Zástavní smlouvou sjednáno zástavní právo ve prospěch Banky, je v těchto Produktových podmínkách označována též jako „zastavená nemovitost“. Zástavní hodnotu zastavené nemovitosti stanoví Banka podle vlastních vnitřních předpisů v souladu se zněním § 29 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění.

III.1.2

Banka si vyhrazuje právo požadovat podklady pro stanovení zástavní hodnoty zastavené nemovitosti po dobu trvání úvěrového vztahu v případě výstavby nebo rekonstrukce zastavené nemovitosti nebo pokud vzniknou oprávněné obavy, že došlo k objektivnímu snížení ceny zastavené nemovitosti v důsledku výrazných cenových změn na trhu s nemovitostmi, nebo při poškození zastavené nemovitosti.

III.1.3

Na zastavené nemovitosti nesmí váznout žádné jiné zástavní právo ve prospěch třetí osoby ani omezení převodu této nemovitosti podle dříve platné právní úpravy s výjimkou případů stanovených v § 30 odst. 2 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, v platném znění.

III.2 POVINNOSTI A OPRAVNĚNÍ KLIENTA A BANKY

III.2.1

Klient je povinen zajistit, aby po celou dobu existence pohledávek vyplývajících ze Smlouvy byly jeho závazky ze Smlouvy na nejméně rovnocenné úrovni (pari-passu) se všemi jeho dalšími současnými a budoucími závazky vůči třetím osobám, zejména pokud jde o pořadí placení závazků a jejich zajištění a není proto oprávněn při plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy přednostně uspokojovat žádné jiné než právními předpisy stanovené závazky a platby.

III.2.2

Klient je povinen, a to nejméně v rozsahu, který odpovídá hodnotě pojišťovaného objektu, zajistit pojištění zastavené nemovitosti u Bankou akceptované pojišťovny za pojistných podmínek Bankou předem schválených a pojištění udržovat za těchto podmínek v platnosti po dobu trvání úvěrového vztahu, tj. zejména, bez předchozího písemného souhlasu Banky nesnížit výši a omezit rozsah pojištění. Pojištění je nutno sjednat tak, aby pojistné plnění v případě úplného zničení nemovitosti pokrylo náklady na její obnovení (tzv. pojištění na novou cenu). Klient je povinen zajistit, aby pojistné plnění bylo po celou dobu trvání úvěrového vztahu vinkulováno ve prospěch Banky. V případě, že je pojistná smlouva

sjednána na dobu kratší, než je délka trvání úvěrového vztahu, je Klient povinen 15 dnů před skončením pojistné smlouvy uzavřít novou pojistnou smlouvu, popř. doplatek k pojistné smlouvě se stejným rozsahem pojištění, jaký byl sjednán v původní pojistné smlouvě. Pojistné plnění z nově sjednané pojistné smlouvy, popř. původní pojistné smlouvy ve znění dodatků, je Klient povinen vinkulovat ve prospěch Banky. Vedle změny pojištění z důvodu skončení pojistné smlouvy je Klient oprávněn sjednat změny pojištění pouze v následujících případech: při změně obecně závazných předpisů upravujících pojištění, při změně pojistných podmínek ze strany pojistitele a při uzavření pojistné smlouvy vyššího typu. Veškeré změny pojištění a dokumenty tyto změny dokládající, tedy novou pojistnou smlouvu, případně pojistnou smlouvu ve znění dodatků a potvrzení o provedení vinkulace pojistného plnění ve prospěch Banky, je Klient Bance doložit nejpozději do 10 pracovních dnů od jejich sjednání.

III.2.3

Klient je povinen kdykoli během trvání úvěrového vztahu na výzvu Banky doložit skutečnosti uvedené v článku III.2.2 Produktových podmínek, zejména to, že zastavená nemovitost je pojištěna, je řádně hrazeno pojistné a pojistné plnění je vinkulováno ve prospěch Banky. Pokud tak neučiní, je Banka oprávněna opatřit si tyto podklady na jeho náklady.

III.2.4

V případě pojistné události je vinkulované pojistné plnění poukázáno ve prospěch Banky. Banka je v tomto případě oprávněna použít pojistné plnění k úhradě veškerých pohledávek, které Bance v souvislosti s poskytnutím hypotečního úvěru vznikly či vzniknou, pokud se Banka s Klientem nedohodne na uvolnění pojistného plnění za účelem obnovy zastavené nemovitosti a to způsobem popsáním dále v tomto odstavci. O případné uvolnění pojistného plnění za účelem obnovy zastavené nemovitosti je Klient povinen Banku písemně požádat. V případě, že je hypoteční úvěr řádně splácen a dle posouzení Banky je zastavená nemovitost způsobilá k obnově, Banka Klientovi zpravidla vyhovějí a umožní použití pojistného plnění na obnovu zastavené nemovitosti do původního stavu.

III.2.5

V případě, že se Klient ve Smlouvě zaváže vinkulovat pojistné plnění z životního pojištění ve prospěch Banky, či v případě, že se Klient zaváže ve prospěch Banky zastavit pohledávky z životního pojištění, je Klient povinen udržovat pojištění za stejných podmínek po celou dobu trvání úvěrového vztahu. Na výzvu Banky je Klient povinen doložit, že je pojištěn, že je řádně hrazeno pojistné a pojištění je vinkulováno ve prospěch Banky. Pokud tak neučiní, je Banka oprávněna opatřit si tyto podklady na jeho náklady. Klient je oprávněn sjednat změny pojištění při změně obecně závazných předpisů upravujících pojištění, při změně pojistných podmínek ze strany pojistitele a při uzavření pojistné smlouvy vyššího typu. Případné změny tohoto pojištění je Klient povinen oznámit Bance nejpozději do 10 pracovních dnů od jejich sjednání. V takovém případě Klient předloží Bance novou pojistnou smlouvu do 15 dnů od uzavření takové smlouvy a vinkuluje pojistné plnění nebo zastaví pohledávku z této pojistné smlouvy ve prospěch Banky do 30 dnů od jejího uzavření.

III.2.6

Klient je povinen bez zbytečného odkladu informovat Banku o podstatných změnách osobní a ekonomické povahy, zejména o změně bydliště, případně sídla, změně jména, popř. obchodní firmy; o úmrtí některého z účastníků na straně Klienta, o poškození nebo zničení nemovitosti, ke kterým bylo zřízeno zástavní právo Banky, a o všech skutečnostech, jež by mohly ohrozit splacení úvěru Bance.

III.2.7

Klient, který je vlastníkem zastavené nemovitosti, má dále následující povinnosti:

- (a) bez předchozího písemného souhlasu Banky nezřídí k zastavené nemovitosti, kromě dalšího zástavního práva, jiné věcné právo k věci cizí ve prospěch třetí osoby a v dostatečném časovém předstihu Banku písemně informovat o zamýšleném převodu vlastnictví k zastavené nemovitosti na jinou osobu;
- (b) pro případ, že Klient zřídí další zástavní právo k zastavené nemovitosti, oznámí Bance tuto skutečnost do 5 pracovních dnů od podpisu příslušné zástavní smlouvy;
- (c) předem projednat s Bankou uzavření jakýchkoli smluv souvisejících s nakládáním se zastavenou nemovitostí s výjimkou smluv týkajících se dodávek služeb, energií a údržby a předem požádat o souhlas zástavního věřitele s uzavřením nájemních smluv na dobu delší než 1 rok. Pokud se Banka písemně nevyjádří k takové žádosti ve lhůtě 10 pracovních dnů, má se za to, že souhlasí. Klient se dále zavazuje předem požádat Banku o souhlas s provedením stavebních úprav a ostatních změn na zastavené nemovitosti vyžadujících stavební povolení. V případě, že se Banka k uvažovaným změnám písemně do 1 měsíce od doručení žádosti nevyjádří, má se za to, že s provedením změn souhlasí;
- (d) řádně pečovat o zastavenou nemovitost a její případné poškození bez zbytečného odkladu odstranit. Pokud dojde ke snížení hodnoty zastavené nemovitosti, je Klient povinen tuto skutečnost bez odkladu oznámit Bance;
- (e) zpřístupnit na výzvu Banky zastavenou nemovitost pověřenému zástupci Banky za účelem kontroly stavebně-technického stavu zastavené nemovitosti a způsobu hospodaření s ní. Klient se zejména zavazuje, že umožní v souvislosti s případnou přípravou a realizací prodeje zastavené nemovitosti vstup do zastavené nemovitosti za účelem zpracování aktualizovaného odhadu ceny zastavené nemovitosti, prohlídku zastavené nemovitosti potenciálním kupcům, a to za

doprovodu Banky, případně osoby Bankou pověřené. V případě, že Klient osobu, za jejíž účasti bude umožněn vstup do zastavené nemovitosti, Bance nesdělí, je Banka oprávněna si tuto osobu zvolit sama. Povinnost zpřístupnit zastavenou nemovitost trvá po celou dobu existence zástavního práva;

- (f) předložit Bance potřebné doklady k provedení aktualizovaného odhadu ceny zastavené nemovitosti;
- (g) zdržet se jakékoliv dispozice se zastavenou nemovitostí, která by znesnadňovala možnost realizace zástavního práva k zastavené nemovitosti;
- (h) poskytnout vyžádanou součinnost v případě realizace zástavního práva;
- (i) v případě, že po dokončení stavby dojde k takové změně rozestavěné stavby, jež si vyžádá podstatnou změnu v identifikaci zastavené nemovitosti v katastru nemovitostí, je Klient povinen Banku o této skutečnosti informovat a na její vyzvání uzavřít novou smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitostem;
- (j) v případě, že katastrální úřad přerušil řízení o vkladu zástavního práva ve prospěch Banky jako zástavního věřitele nebo zamítne vklad zástavního práva ve prospěch Banky, učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad návrhu na vklad zástavního práva, popř. k tomuto poskytnout Bance součinnost; toto platí též v případě, že katastrální úřad vznese jakékoli námitky či připomínky ke smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitostem.

III.2.8

V případě, že se Klient stane držitelem zastavené nemovitosti před nabytím vlastnického práva k zastavené nemovitosti, zakládá to zároveň všechny povinnosti Klienta uvedené v bodě III.2.7 těchto Produktových podmínek s výjimkou těch, které by Klient mohl vykonávat pouze v případě, že by byl vlastníkem zastavené nemovitosti.

III.2.9

Banka je oprávněna kdykoliv během úvěrového vztahu prověřovat kvalitu zajištění úvěru a bonitu Klienta i další skutečnosti, které by mohly ve svých důsledcích vést k ohrožení návratnosti úvěru a v případě účelového úvěru ověřovat účelovost použití úvěru. K tomu je Klient povinen poskytnout veškerou součinnost, předkládat požadované dokumenty a další informace podle Smlouvy. Dále je Klient povinen poskytnout Bance na její žádost znalecký posudek vyhotovený znalcem přijatelným pro Banku, týkající se ocenění hodnoty zajištění, jímž je úvěr zajištěn.

III.2.10

Klient je povinen poskytovat Bance na její požádání informace o své finanční situaci, zejména je povinen předložit Bance na její žádost doklad o výši příjmu vystavený mzdovou účetní osobou zaměstnavatele na formuláři Banky, jde-li o fyzickou osobu pobírající příjmy ze závislé činnosti; daňové přiznání k dani z příjmu opatřené prezentačním razítkem finančního úřadu, zprávu auditora k účetní závěrce, jde-li o fyzickou osobu mající dle zákona o dani z příjmu povinnost podat daňové přiznání k dani z příjmu a v případě změny či ztráty zaměstnání tuto změnu či ztrátu oznámit Bance. Dále je Klient povinen Bance na její vyžádání doložit další informace za účelem posouzení bonity Klienta, zejména informace o zdrojích splácení úvěru.

III.2.11

Klient je povinen Bance předkládat v souvislosti s úvěrovým obchodem výhradně pravdivé, úplné a správné podklady a oznamovat Bance veškeré změny, které by mohly mít vliv na splácení úvěru.

III.2.12

Pokud dojde ke snížení hodnoty zajištění úvěru, je Klient povinen poskytnout podle požadavku Banky na základě její písemné výzvy dodatečné zajištění hypotečního úvěru, a to ve lhůtě 15 dnů od doručení této písemné výzvy.

III.2.13

Za snížení hodnoty zajištění úvěru Banka považuje zejména:

- Snížení zástavní hodnoty nemovitosti z důvodu změn na trhu nemovitosti
- Poškození nemovitosti v rozsahu vyšším než 150.000,- Kč pojistného plnění
- Dodatečné zřízení věcného břemene či předkupního práva k zastavené nemovitosti, ztěžujícího realizaci zástavního práva Banky
- Zatížení zastavené nemovitosti dalším zástavním právem
- Převedení zastavené nemovitosti na jinou osobu
- Úmrtí vlastníka zastavené nemovitosti
- Zrušení pojistné smlouvy nebo zrušení vinkulace pojistného plnění
- Sjednání nájemní smlouvy za nepříznivých podmínek

III.2.14

Klient není oprávněn Smlouvu vypovědět.

III.2.15

Má-li úvěr povahu spotřebitelského úvěru ve smyslu zákona č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o spotřebitelském úvěru“), Klient je oprávněn od Smlouvy odstoupit bez uvedení důvodů ve lhůtě 14 dnů ode dne uzavření Smlouvy. V případě, že Smlouva neobsahuje zákonem o spotřebitelském úvěru předepsané informace, lhůta pro odstoupení neskončí dříve než 14 dnů poté, kdy Banka Klientovi chybějící informace poskytne. Od Smlouvy lze odstoupit zasláním oznámení o odstoupení Bance na adresu uvedenou ve Smlouvě. Lhůta

pro odstoupení je považována za zachovanou, je-li oznámení o odstoupení odesláno Bance v listinné podobě nebo na jiném trvalém nosiči dat nejpozději v poslední den lhůty. Podpis Klienta pod oznámením o odstoupení musí být ověřen úředně nebo učiněn před pracovníkem Banky. V případě odstoupení od Smlouvy je Klient povinen do 30 dnů ode dne odeslání oznámení o odstoupení zaplatit Bance celou vyčerpanou jistinu úvěru spolu s úroky ve výši, na kterou by Bance vznikl nárok, pokud by k odstoupení od Smlouvy nedošlo, a to za období ode dne, kdy byl úvěr čerpán, do dne, kdy je jistina splacena. Nesplacená jistina bude až do jejího zaplacení úročena úrokovou sazbou sjednanou ve Smlouvě, přičemž v případě, bude-li vyčerpana a nesplacena celá jistina úvěru, bude činit úrok za den částku uvedenou ve Smlouvě. Pokud Klient odstoupí od Smlouvy, Banka nemá právo po něm požadovat žádné další plnění s výjimkou jistiny a úroků. Spolu se Smlouvou končí v případě odstoupení od Smlouvy také účinnost smluv, na jejichž základě jsou Klientovi poskytovány doplňkové služby (zejména pojištění). Pokud Klient neodešle oznámení o odstoupení od Smlouvy ve lhůtě uvedené v tomto odstavci, bude Smlouva trvat i nadále za sjednaných podmínek, přičemž právo Klienta kdykoliv úvěr nebo jeho část předčasně splatit tím není dotčeno. Smluvní strany se výslovně dohodly, že odstoupí-li od Smlouvy byl jen jediný z účastníků Smlouvy na straně Klienta (spoludlužník), končí účinnost celé Smlouvy (tj. včetně účinnosti Smlouvy i ve vztahu k těm účastníkům Smlouvy na straně Klienta, kteří od Smlouvy neodstoupili); povinnosti uvedené výše jsou pak povinni všichni účastníci Smlouvy na straně Klienta splnit společně a nerozdílně.

III.2.16

Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení Smlouvy z jakéhokoliv důvodu je Klient povinen bez zbytečného odkladu zaplatit Bance veškerou vyčerpanou jistinu úvěru spolu s úroky a případně s úroky z prodlení, smluvní pokuty a splnit veškeré ostatní závazky vyplývající pro něj ze Smlouvy o úvěru, není-li výslovně stanoveno jinak. Klient se zavazuje platit úroky a případně úroky z prodlení ve výši podle Smlouvy až do úplného splacení jistiny. Je-li na straně Klienta více účastníků Smlouvy, jsou všichni účastníci Smlouvy na straně Klienta povinni splnit závazky podle tohoto ustanovení společně a nerozdílně. Toto ustanovení platí i po skončení účinnosti Smlouvy.

III.3 ÚROKOVÁ SAZBA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU, ROČNÍ PROCENTNÍ SAZBA NÁKLADŮ

III.3.1

Úroková sazba je i s délkou období její platnosti stanovena ve Smlouvě. Ve Smlouvě je také stanoven způsob jejího určení i změn. Veškeré propočty úroků se provádějí na základě jednoho roku s počtem 360 dnů na bázi skutečného počtu dnů v roce (včetně prvního dne, avšak s vyloučením posledního dne). O změně referenční úrokové sazby informuje Banka zejména prostřednictvím Přehledu úrokových sazeb.

III.3.2

Nejméně 30 dnů před skončením období platnosti úrokové sazby Banka zašle Klientovi běžnou poštou písemně oznámení s variantami dalších období platnosti úrokové sazby a jejich výši.

III.3.3

Klient je oprávněn svou písemnou reakcí na oznámení dle čl. III.3.2 Produktových podmínek doručit Bance do 15 dnů před ukončením období platnosti úrokové sazby. V případě, že si v reakci na oznámení Klient zvolí některou z možností v oznámení, bude mu počínaje prvním dnem následujícím po skončení platnosti úrokové sazby hypoteční úvěr úročen zvolenou úrokovou sazbou s odpovídající dobou platnosti této sazby.

V případě, že Klient nebude na oznámení písemně reagovat ve výše uvedené lhůtě ani nevyjádří nesouhlas s dalším úročením hypotečního úvěru úrokovou sazbou se stejným obdobím platnosti úrokové sazby, bude hypoteční úvěr po skončení platnosti úrokové sazby dále úročen úrokovou sazbou stanovenou Bankou v oznámení se stejnou dobou platnosti, jaká platila v posledním předchozím období splácení úvěru. V případě, že si Klient nezvolí žádnou z možností uvedenou v oznámení při převodu kontokorentního úvěru na splátkový úvěr, bude mu splátkový úvěr v prvním období úročen úrokovou sazbou uvedenou v oznámení s platností tři roky.

III.3.4

V případě, že Klient vysloví nesouhlas s dalším úročením hypotečního úvěru úrokovou sazbou se stejnou dobou platnosti úrokové sazby ani si nezvolí jinou dobu platnosti uvedenou v oznámení, je povinen ke dni skončení platnosti stávající úrokové sazby uhradit zůstatek jistiny, veškeré splatné úroky, poplatky a smluvní pokuty. Banka v takovém případě neuplatní poplatek za předčasné splacení hypotečního úvěru. Ustanovení odstavců III.3.2 až III.3.4 Produktových podmínek se obdobně použijí také v případech, kdy smluvní strany dohodnou výši úrokové sazby a případně dobu její platnosti jiným postupem, než jaký je předvídan Smlouvou či těmito Produktovými podmínkami, a smluvními stranami nebude sjednán jiný postup pro stanovení výše úrokové sazby pro následující období (zejména období následující po době, pro niž byla úroková sazba sjednána dohodou Banky a Klienta ve formě notářského nebo exekutorského zápisu sepsaného z důvodu nastalého nebo hrozícího prodlení Klienta s plněním Smlouvy). Dohodu o výši úrokové sazby a případně době její platnosti se vždy ruší původní výše úrokové sazby a doba její platnosti a taková zrušená úroková sazba již nemůže být obnovena.

III.3.5

V případě, že úvěr spadá pod rámec zákona č. 321/2001 Sb. o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru, v platném znění, obsahuje Smlouva ujednání o roční procentní sazbě nákladů (RPSN). Ustanovení odstavců III.3.6 až III.3.10 platí jen pro Smlouvy uzavřené do 31. 12. 2010.

III.3.6

RPSN se rozumí procentní podíl z dlužné částky, který je Klient povinen Bance zaplatit za období jednoho roku. RPSN obsahuje úroky, poplatky vč. poplatku za poskytnutí úvěru a poplatku za správu úvěru a případně pojistné.

III.3.7

Pokud Smlouva o úvěru uzavřená před 1. 1. 2011 obsahuje RPSN, může dojít ke změně RPSN v případě objektivních změn na trhu v důsledku skutečností, které Banka nemá možnost ovlivnit a následkem kterých Banka změní jednotlivé složky RPSN, tedy především úrokovou sazbu a poplatky, a tyto změny Banka zohlední ve svém Ceníku a Přehledu úrokových sazeb. Za skutečností, které Banka nemá možnost ovlivnit, se považují zejména změna referenčních sazeb vyhlášených Českou národní bankou, změna úrokových sazeb a směnných kurzů na mezibankovním a finančním trhu a změna indexu spotřebitelských cen zveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Banka je dále oprávněna upravit RPSN v případě, že dojde ke změně Smlouvy o, která by na výpočet RPSN mohla mít vliv. Banka informuje Klienta o aktuální výši RPSN včetně změn RPSN zejména prostřednictvím tzv. RPSN kalkulátoru umístěného na veřejných stránkách Banky.

III.3.8

Ke změně RPSN může dojít také v následujících případech:

- (a) poté, co byl úvěr dočerpán, dojde na základě dodatečné kalkulace ke snížení RPSN
- (b) Klient uhradí mimořádnou splátku
- (c) dojde k takové změně Smlouvy, která by mohla mít na výši RPSN vliv
- (d) při stanovení úrokové sazby na další období platnosti.

III.3.9

Změnu RPSN Banka Klientovi písemně oznámí. Klient je oprávněn vyslovit se změnou RPSN nesouhlas, a to ve lhůtě do 30 dnů po odeslání oznámení. V případě, že Klient v této lhůtě písemně nevyjádří nesouhlas, stává se nová výše RPSN pro Klienta závazná a to ode dne, který mu byl sdělen v oznámení.

III.3.10

V případě, že Klient vyslovil nesouhlas se změnou RPSN, je oprávněn úvěr předčasně splatit a to za podmínek stanovených v těchto Produktových podmínkách.

III.3.11

V případě, že se Smlouva řídí také Zákonem o spotřebitelském úvěru, obsahuje Smlouva ujednání o RPSN. RPSN se v takovém případě rozumí celkové náklady spotřebitelského úvěru pro spotřebitele, vyjádřené jako roční procentní podíl z celkové výše spotřebitelského úvěru.

III.4 ČERPÁNÍ ÚVĚRU

III.4.1

Klient čerpá hypoteční úvěr podle podmínek stanovených Smlouvou, na základě předložení dohodnutých podkladů, po jejich akceptování Bankou. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Banka umožní čerpání na základě žádosti podepsané byť jen jednou z osob vystupujících na straně Klienta.

Banka může odmítnout čerpání hypotečního úvěru, neplní-li Klient podmínky stanovené Smlouvou, není-li v případě účelového úvěru podle názoru Banky schopen zajistit dokončení investice financované hypotečním úvěrem nebo nastanou-li okolnosti dle čl. III.7.2 těchto Produktových podmínek. Za čerpání úvěru, poskytovaného formou otevření úvěrového rámce na běžném účtu, Klientem se považuje také odespání Prostředků z takového běžného účtu Bankou za účelem úhrady splatných pohledávek Banky.

III.4.2

Čerpání hypotečního úvěru může být jednorázové nebo postupné, bezhotovostní formou a do výše sjednaného úvěrového limitu.

III.4.3

Banka poskytne hypoteční úvěr Klientovi převodem peněžních prostředků z technického účtu Banky určeného k evidenci pohledávek Banky vůči Klientovi vyplývajících ze Smlouvy nebo otevřením úvěrového rámce na běžném účtu. Čerpání prostředků Klientem je možné v případě účelového hypotečního úvěru pouze za účelem uvedeným ve Smlouvě. Ve prospěch technického účtu nebo k tíži běžného účtu podle první věty tohoto odstavce budou dále hrazeny veškeré závazky vůči Bance vyplývající ze Smlouvy, tj. poplatky, Bankou vynaložené náklady, splátky úroků, splátky úvěru, popř. smluvní pokuty a úroky z prodlení.

III.4.4

Banka umožní čerpat peněžní prostředky pouze v případě, že budou splněny následující podmínky:

- (a) Smlouva nabyla platnosti a účinnosti
- (b) Banka obdržela všechny dohodnuté podklady a dokumenty a tyto podklady a dokumenty jsou pro Banku formou a obsahem přijatelné,
- (c) v termínu byly zaplacený všechny poplatky stanovené Smlouvou,
- (d) nenastaly okolnosti bránící čerpání hypotečního úvěru nebo jeho částí,
- (e) byly uzavřeny smlouvy, na jejichž základě bylo sjednáno zajištění pohledávek Banky za Klientem, a tyto smlouvy nabyly účinnosti

- (f) byly řádně splněny další podmínky stanovené Smlouvou.

III.4.5

V případě, že nedojde k čerpání úvěru do skončení Období čerpání uvedeného ve Smlouvě, účinnost Smlouvy skončí uplynutím posledního dne Období čerpání.

III.5 SPLACENÍ ÚVĚRU

III.5.1

Po dobu postupného čerpání úvěru je Klient povinen platit úrok ze skutečně vyčerpaných částek.

III.5.2

Termín první splátky je uveden ve Smlouvě.

III.5.3

Splácení probíhá podle podmínek splácení úvěru dohodnutých ve Smlouvě. Každá splátka úvěru mimo smluvně dohodnutý plán bude Bankou považována za mimořádnou splátku. Klient má právo v průběhu trvání smluvního vztahu takovou mimořádnou splátku provést, tj. předčasně splatit poskytnutý hypoteční úvěr nebo jeho část, a to ke dni splatnosti řádné splátky. Minimální výše mimořádné splátky činí Kč 10 000,- (slovy: Korun českých desetitisíc). Klient je oprávněn uhradit mimořádnou splátku pouze na základě písemného oznámení Bance, zaslávaného nejméně 30 dní před dnem, kdy zamýšlí poskytnutý hypoteční úvěr zcela nebo částečně splatit; pokud Klient tuto povinnost poruší, je Banka oprávněna stanovit den pro provedení mimořádné splátky tak, aby lhůta podle předchozí věty zůstala zachována. Klient je povinen zajistit, aby mimořádná splátka úvěru byla převedena na účet pro splácení úvěru nejpozději tři Bankovní pracovní dny před termínem mimořádné splátky sdělené Klientovi Bankou. Pokud Klient mimořádnou splátku provede v nižší částce, než kterou Bance oznámil, nebo pokud provede mimořádnou splátku později, než je sjednáno ve Smlouvě či Produktových podmínkách, k mimořádnému splácení úvěru nebo jeho části nedojde; Banka v takovém případě ponechá prostředky poukázané na účet pro splácení úvěru na tomto účtu a na žádost Klienta vrátí takové prostředky tam, odkud byly na účet pro splácení úvěru odeslány. Bude-li Banka evidovat v období provedení mimořádné splátky vůči Klientovi jakoukoliv splatnou pohledávku, je oprávněna nejprve uhradit z mimořádné splátky takovou splatnou pohledávku a zbytek mimořádné splátky použít na předčasné splácení úvěru nebo jeho částí. Za provedení mimořádné splátky se Klient zavazuje zaplatit Bance poplatek ve výši 10 % z předčasně splacené jistiny hypotečního úvěru. Pokud Klient oznámí Bance úmysl provést mimořádnou splátku a následně svůj úmysl změni, přestože budou Prostředky určené k provedení mimořádné splátky připsány na účet pro splácení úvěru, Banka vrátí takové Prostředky, po provedení úhrady splatných závazků Klienta, na účet, z něhož byly Prostředky na účet pro splácení úvěru poukázány; budou-li Prostředky vloženy na účet pro splácení úvěru v hotovosti, vrátí Banka takové Prostředky, po provedení úhrady splatných závazků Klienta, osobě, která prokáže, že je na účet pro splácení úvěru složila. Splatnost úvěru se v případě uskutečnění částečné mimořádné splátky nemění, pokud Klient ve svém oznámení mimořádné splátky o zkrácení splatnosti výslovně nepožádá. V případě částečné mimořádné splátky Banka Klientovi zašle Oznámení o nové výši splátek, popř. o novém počtu a výši zbylých splátek do 10 dnů od uskutečnění mimořádné částečné splátky.

Má-li úvěr charakter spotřebitelského úvěru, který byl poskytnut na základě Smlouvy uzavřené po 31. 12. 2010, použijí se pro mimořádné splácení úvěru nebo jeho části následující pravidla: Klient je oprávněn úvěr zcela nebo zčásti splatit kdykoliv po dobu trvání úvěru. Mimořádná splátka může být provedena výlučně způsobem sjednaným pro řádné splácení úvěru. O provedení mimořádné splátky úvěru je Klient povinen Banku předem písemně, e-mailem nebo telefonicky informovat. V případě předčasného splácení úvěru nebo jeho částí má Banka právo na náhradu nutných a objektivně odůvodněných nákladů, které jí vznikly v přímé souvislosti s předčasným splacením. Výše náhrady nákladů nesmí přesáhnout 1 % z předčasně splacené části celkové výše úvěru, přesahuje-li doba mezi předčasným splacením a sjednaným koncem úvěru jeden rok. Není-li tato doba delší než jeden rok, nesmí výše náhrady nákladů přesáhnout 0,5 % z předčasně splacené části celkové výše úvěru. Náhrada nákladů Banky nesmí také přesáhnout částku úroku, kterou by Klient zaplatil za dobu od předčasného splácení do skončení úvěru. Do náhrady nákladů banka započítává zejména zvýšené náklady na umístění předčasně vrácených finančních prostředků, náklady na vyhotovení dokumentů souvisejících s ukončením smluvního vztahu, náklady na pracovníky, kteří předčasnou splátku vyřizují a poštovné. Splátost úvěru se v případě uskutečnění částečné mimořádné splátky nemění, pokud Klient ve svém oznámení mimořádné splátky o zkrácení splatnosti výslovně nepožádá. V případě částečné mimořádné splátky Banka Klientovi zašle Oznámení o nové výši splátek, popř. o novém počtu a výši zbylých splátek do 10 dnů od uskutečnění mimořádné částečné splátky. Má-li úvěr charakter spotřebitelského úvěru, který byl poskytnut na základě Smlouvy uzavřené před 1. 1. 2011, použije se na předčasné splácení takového úvěru nebo jeho částí tento odstavec obdobně s tím, že za provedení mimořádné splátky se Klient zavazuje zaplatit Bance poplatek ve výši 1 % z předčasně splacené jistiny úvěru.

Bez ohledu na výše uvedené však platí, že po dobu, kdy je umožněno Klientovi čerpat úvěr ve formě možnosti přečerpání (to je zejména ve formě kontokorentu na Běžném účtu), může Klient splatit úvěr nebo jeho část předčasně kdykoliv; v takovém případě nemá Banka právo požadovat po Klientovi jakékoliv náhrady nákladů spojených s předčasným splacením.

III.5.4

K datu uplynutí období platnosti úrokové sazby stanovené ve Smlouvě a dále vždy k datu ukončení dalšího období platnosti úrokové sazby je Klient oprávněn sjednat navýšení pravidelných měsíčních splátek nebo a případně též provést částečné nebo úplné splacení úvěru. Klient je v takovém případě povinen změny oznámit Bance nejméně 30 dní před termínem ukončení příslušného období. V takovém případě Banka Klientovi písemně oznámí novou výši splátek a termín změny splatnosti resp. počet zbylých měsíčních splátek a nebude požadovat poplatek za předčasné splacení hypotečního úvěru.

III.5.5

Hypoteční úvěry jsou zpravidla spláceny anuitními splátkami.

III.5.6

Klient je povinen dodržovat výši a termíny splátek sjednané ve Smlouvě. Pro případ nedodržení těchto ujednání je Banka oprávněna přijmout opatření podle Smlouvy. Klient se zavazuje zajistit splacení úvěru bezhotovostně.

III.5.7

Pokud prostředky poskytnuté Klientem nebudou postačovat k úhradě splatných pohledávek Banky, budou použity na úhradu pohledávek Banky v následujícím pořadí:

- Smluvní pokuty
- Úroky z prodlení
- Poplatky a odměny
- Ostatní vynaložené náklady
- Úroky z úvěru
- Jistina úvěru

III.6 PRODLENÍ KLIENTA SE SPLÁCENÍM ÚVĚRU

III.6.1

Pokud Klient nebude plnit ustanovení Smlouvy, těchto Produktových podmínek, nebo podmínky vyplývající ze souvisejících smluvních dokumentů, je Banka oprávněna uplatnit oprávnění pro ni ze Smlouvy vyplývající. Klient je povinen uhradit Bance z částek, s jejichž splacením je v prodlení, zejména pokud jde o splacení jistiny úvěru, úroků a poplatků nebo plnění jakéhokoli jiného závazku podle Smlouvy, úrok z prodlení, a to od data původního termínu splátky do data jejího skutečného splacení. Klient se zavazuje ze všech částek nesplacených ve lhůtě splatnosti platit Bance kromě úroku vypočteného za použití výpůjční úrokové sazby sjednané ve Smlouvě také úrok z prodlení stanovený předpisy práva občanského, zejména pak nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatků z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Aktuálně jsou změny výše úroku z prodlení závislé na změnách repo sazby vyhlášené Českou národní bankou, neboť výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro poslední den kalendářního pololetí, které předchází kalendářnímu pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o sedm procentních bodů. Je-li Bankou poskytován úvěr mající povahu spotřebitelského úvěru, je výše úrokové sazby pro výpočet úroku z prodlení platná ke dni uzavření Smlouvy uvedena ve Smlouvě; v případě ostatních úvěrů Banka vyhláší výši úrokové sazby pro výpočet úroku z prodlení v Přehledu úrokových sazeb, který je k dispozici na Obchodních místech a na Veřejných stránkách. Pokud prodlení Klienta s placením jakékoliv částky podle Smlouvy o úvěru způsobí Bance škodu, zavazuje se Klient takovou škodu Bance nahradit. Povinnost platit úroky z prodlení zůstává i pro případ, kdy došlo k předčasnému ukončení Smlouvy dle čl. III.7 Produktových podmínek. Toto ustanovení je účinné i po skončení Smlouvy o úvěru.

III.6.2

Pokud Klient nesplní své závazky vůči Bance řádně a včas, je Banka oprávněna v souladu s obecně platnými právními předpisy uspokojit své pohledávky za Klientem výkonem práv ze zajištění hypotečního úvěru. Banka si může zvolit, který ze zajišťovacích prostředků a v jakém pořadí bude realizovat. V souvislosti s výzvami k plnění zaslánými Klientovi Bankou, realizací zajištění, postoupením pohledávek za Klientem případně dalšími opatřeními souvisejícími s prodlením Klienta se Klient zavazuje Banka zaplatit poplatky, jak je uvedeno v Ceníku. Pokud z důvodu prodlení s placením vznikne Bance škoda, zavazuje se Klient škodu Bance nahradit. Zprávu o prodlení Klienta splněním jeho závazků může být také vložena do Registru FO sdružení SOLUS nebo do Bankovního registru klientských informací.

III.6.3

V případě, že se Klient dostane do prodlení s plněním povinností stanovených Smlouvou včetně Produktových podmínek, je Banka oprávněna bez předchozího oznámení Klientovi připoisovat úroky, úroky z prodlení, smluvní pokuty, poplatky, náklady, popř. též další výlohy Banky související s poskytnutým hypotečním úvěrem k jistině.

III.7 OPATŘENÍ BANKY

III.7.1

V případě, že nastane kterákoliv ze skutečností uvedených v čl. III.7.2 Produktových podmínek, je Banka oprávněna uplatnit tato opatření (dále jen „Opatření“):

- Omezit nebo zastavit další čerpání úvěru.
- Odstoupit od Smlouvy.

- Požadovat splacení celé dlužné částky nebo její část včetně jistiny hypotečního úvěru, úhradu úroků, poplatků, odměn a smluvních pokut plynoucích ze Smlouvy, a to v termínu uvedeném v oznámení Banky.
- Změnit podmínky splacení úvěru, zejména počet a výši splátek, popřípadě uložit Klientovi zahájit anuitní splacení úvěru.

III.7.2

Banka je oprávněna uplatnit Opatření v případě:

1. porušení jakéhokoli závazku Klienta vyplývajícího ze Smlouvy včetně těchto Podmínek (dále jen „Případ porušení“), včetně:
 - (a) prodlení s úhradou splatné částky úvěru;
 - (b) nedoplnění zajištění úvěru ve lhůtě a výši stanovené Bankou v písemné výzvě zasláné Klientovi v případě snížení zajištění nebo jeho zániku;
 - (c) poskytnutí nepravdivých, neúplných nebo nesprávných podkladů Bance pro účely poskytnutí úvěru či neposkytnutí dalších dokladů či informací, které je Klient Bance povinen doložit, či které si Banka od Klienta v průběhu trvání smluvního vztahu vyžádá;
2. podstatné změny podmínek, za nichž byla Smlouva uzavřena, a které podle opodstatněného stanoviska Banky mohou mít podstatný vliv na finanční situaci Klienta
3. doručení nesouhlasu Klienta s novou výši úrokové sazby ve smyslu čl. III.3.4 Produktových podmínek či nesouhlasu s nově oznámenou výši RPSN ve smyslu čl. III.3.9 Produktových podmínek
4. zhoršení finanční a důchodové situace Klienta, které ohrožuje návratnost úvěru
5. úmrtí kterékoliv z účastníků na straně Klienta
6. nedodržení sjednaného účelu hypotečního úvěru či nemožnost použití úvěru pro sjednaný účel
7. nesplnění jakéhokoli splatného závazku Klienta nebo osoby poskytující zajištění (dále jen "Garant") vůči Bance, zejména porušení jakékoli smlouvy, na jejímž základě Banka Klientovi nebo Garantovi poskytla úvěr, nebo vyhlášení platební neschopnosti nebo případu, kdy v poměrech Klienta nebo Garantů nastanou takové změny, které podle názoru Banky znamenají nepříznivé ovlivnění kvality zajištění závazků Klienta vůči Bance nebo schopnosti Klienta splácet poskytnutý hypoteční úvěr.

IV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

IV.1.1

Banka je oprávněna Produktové podmínky Raiffeisenbank a.s. pro poskytování hypotečních úvěrů průběžně novelizovat. Úplné znění těchto Produktových podmínek zveřejňuje Banka na svých obchodních místech. O změnách Produktových podmínek informuje Banka Klienta zpravidla písemně výpisem z účtu, příp. jiným vhodným způsobem (např. uveřejněním na webových stránkách Banky) nejméně 30 dní před účinností změn. Klient je povinen se s novelizovanými Produktovými podmínkami seznámit. Neprojeví-li Klient výslovný nesouhlas s novelizovanými Produktovými podmínkami do 30 dnů po jejich zveřejnění, stává se nové znění Produktových podmínek závazným pro uzavřený smluvní vztah jako změna jeho původně sjednaných podmínek, a to s účinností ode dne určeného v příslušné novelizaci Produktových podmínek.

IV.1.2

V případě, že Klient projeví ve stanovené lhůtě nesouhlas s novelizovanými Produktovými podmínkami zůstává pro již uzavřené smlouvy závazné dosavadní znění Produktových podmínek.

IV.1.3

Poplatky a odměny za poskytování služeb Banky se účtují Klientovi podle Ceníku produktů a služeb, který si Banka vyhrazuje měnit formou oznámení uveřejněného na obchodních místech Banky.

IV.1.4

Veškeré poplatky a náklady, které vzniknou Bance v souvislosti s realizací změny zajištění úvěru, hradí Klient.

IV.1.5

Klient dává Bance souhlas použít informace o všech svých bankovních operacích pro účely auditu, pro účely informování ve skupině Raiffeisen, pro účely emise hypotečních zástavních listů, pro účely kontroly plnění podmínek souvisejících se státní finanční podporou hypotečního úvěrování, pro účely postoupení pohledávky postupníkovi a k využití těchto informací osobami, které podle požadavků a v rozsahu stanoveném vnitřními předpisy Banky zajišťují činnost Banky.

IV.1.6

Písemnosti se doručují na adresu bydliště, případně na jinou adresu Klienta uvedenou ve Smlouvě. Banka i Klient jsou oprávněni změnit kontaktní údaje (zejména adresu, telefonní číslo, e-mailovou adresu apod.) uvedené ve Smlouvě jednostranným písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně. Změna řádně oznámená druhé smluvní straně nabývá účinnosti pátým Bankovním pracovním dnem po doručení oznámení druhé smluvní straně. Podpis Klienta pod takovým oznámením musí být úředně ověřen nebo učiněn před pracovníkem Banky. Klient je povinen zajistit, aby měla Banka stále k dispozici aktuální Klientovu adresu pro doručování a aby byly zásilky Banky směrované na takovou adresu bez jakýchkoliv omezení doručitelné. Klient se dále zavazuje vyzvedávat si na doručovací

adrese zásilky bez zbytečného odkladu po jejich doručení a ve stejné lhůtě se s obsahem takových zásilek seznámit.

IV.1.7

Zvláštní ustanovení pro Smlouvy, na jejichž základě je poskytován úvěr s charakterem spotřebitelského úvěru:

Dozor nad dodržováním Zákona o spotřebitelském úvěru pro Smlouvy uzavřené od 1. 1. 2011 vykonává Česká národní banka, sídlící na adrese Praha 1, Na Příkopě 28, PSČ 115 03. V případě, že se Klient bude domnívat, že Banka nepostupuje v souladu se Zákonom o spotřebitelském úvěru, může se na Českou národní banku obrátit. Pro Smlouvy o úvěru uzavřené před 1. 1. 2011 je orgánem dohledu vykonávajícím dozor nad činností Banky v záležitostech souvisejících se spotřebitelskými úvěry Česká obchodní inspekce, se sídlem: Štěpánská 15, 120 00 Praha 2.

Je-li zákonem dána pravomoc Finančního arbitra České republiky, má Klient právo obracet se na něj v případě sporu mezi Bankou a Klientem. Finanční arbitř České republiky sídlí na adrese Washingtonova 25, 110 00 Praha 1.

Odkazy na Zákon o spotřebitelském úvěru učiněné ve Smlouvách uzavřených před 1. 1. 2011 se považují za odkazy na zákon č. 321/2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru a o změně zákona č. 64/1986 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

IV.1.8

Ostatní smluvní vztahy mezi Klientem a Bankou, které nejsou výslovně upraveny v textu Smlouvy, popř. v těchto Produktových podmínkách, se řídí obecně závaznými právními předpisy.

IV.1.9

Pro hypoteční úvěry uzavřené s eBankou, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 19, PSČ 117 19, IČ: 00 56 22 46, zapsané v oddílu B, vložka 5642 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, do 31. května 2008 platí produktové podmínky eBanky, a.s., pro poskytování nepodnikatelských hypotečních a s nimi souvisejících dalších úvěrů fyzickým osobám, platné od 1. července 2008.

Raiffeisenbank a.s.