



SBERBANK

Všeobecné informace ke spotřebitelským úvěrům na bydlení

Platné od 1. 6. 2018

VŠEOBECNÉ INFORMACE KE SPOTŘEBITELSKÝM ÚVĚRŮM NA BYDLENÍ

(v souladu s § 92 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru)

Poskytovatel spotřebitelského úvěru:

Sberbank CZ, a.s. (dále také jako „banka“)

U Trezorky 921/2

158 00 Praha 5 - Jinonice

IČO: 25 08 33 25

zapsaná v Obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4353.

Telefonní číslo: 800 133 444

E-mail: mail@sberbankcz.cz

Web: www.sberbankcz.cz

1. Orgán dohledu

Sberbank CZ, a.s. je oprávněna poskytovat spotřebitelské úvěry na základě bankovní licence vydané Českou národní bankou a podléhá jejímu dohledu (www.cnb.cz).

2. Mechanismus vyřizování stížností

Máte-li stížnost, kontaktujte prosím banku písemně na adresu centrály Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, 158 00 Praha 5 - Jinonice nebo na adresu obchodních míst Banky, osobně na kterémkoliv obchodním místě Banky, telefonicky na bezplatné infolinie (800 133 444, ze zahraničí +420 543 525 901), případně elektronickou poštou na adrese: reklamace@sberbankcz.cz, Standardní lhůta pro vyřízení stížnosti je 15 kalendářních dnů od jejího doručení bance. Do této lhůty se nezapočítává Vám stanovená lhůta pro opravu nebo doplnění stížnosti.

Bez ohledu na ustanovení týkající se lhůt obsažených ve zvláštních obchodních podmínkách k příslušným produktům banky, je banka ve zvlášť složitých případech nebo v případě, že do prošetřování stížnosti vstupují třetí strany, oprávněna prodloužit lhůtu pro vyřízení stížnosti. O prodloužení lhůty pro vyřízení Vás banka informovat ve standardní lhůtě pro vyřízení stížnosti.

Veškeré informace týkající se zpracování a postupu vyřízení Vaší stížnosti najdete v Reklamačním řádu banky, který je dostupný na www.sberbankcz.cz/o-bance/obchodni-podminky.

3. Možnost mimosoudního řešení sporu

Pokud stížnost interně nevyřešíme k Vaší spokojenosti, můžete využít možnosti mimosoudního řešení spotřebitelských sporů prostřednictvím finančního arbitra (Legerova 1581/69, 110 00 Praha 1, email: arbitr@finarbitr.cz, www.finarbitr.cz).

Vaše právo obrátit se na soud není tímto dotčeno.

4. Informace o procesu poskytování spotřebitelského úvěru na bydlení

Sberbank CZ, a.s. neposkytuje radu podle § 85 odst. 1 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.

Banka vyžaduje pro účely ověření Vaší schopnosti úvěr splácet informace o příjmech a výdajích – a to zejména ve formě vyplněné žádosti o úvěrový produkt a doložení příjmů relevantním dokumentem podle typu produktu a druhu příjmu.

Spotřebitelské úvěry na bydlení jsou poskytovány pouze fyzickým osobám, přičemž taková fyzická osoba může být jak zaměstnancem, tak podnikatelem (živnostníkem, nebo osobou vykonávající svobodné povolání). Nemovitost v takovém případě ovšem nesmí sloužit primárně pro podnikatelské účely.

Dokumenty standardně požadované pro ověření Vaší totožnosti jsou:

Státní příslušnost	Vyžadované doklady totožnosti
Občan ČR	Vždy platný občanský průkaz. Pouze v případě, že nemáte platný OP, vyžaduje banka druhý doklad totožnosti, kterým může být cestovní pas, řidičský průkaz nebo rodný list.
Občan SR	Vždy platný občanský průkaz (ID) nebo cestovní pas. Povolení k pobytu jako samostatný průkaz. V případě, že je povolení k pobytu součástí pasu, potom je vyžadován druhý doklad totožnosti (např. řidičský průkaz). Doklad o adrese (např. poslední vyúčtování telefonního operátora, poskytovatele internetu, bankovní výpis, platná nájemní smlouva, SIPO, apod.). Tento doklad nesmí být (kromě nájemní smlouvy) starší 30 dnů.
Občan EU	Vždy platný občanský průkaz (ID) nebo cestovní pas. Povolení k pobytu jako samostatný průkaz. V případě, že je povolení k pobytu součástí pasu, potom je vyžadován druhý doklad totožnosti (např. řidičský průkaz).
Občan třetí země	Vždy platný cestovní pas. Povolení k pobytu jako samostatný průkaz. V případě, že je povolení k pobytu součástí pasu, potom je vyžadován druhý doklad totožnosti (např. řidičský průkaz).

Pro potřeby posouzení Vaší úvěruschopnosti banka dále vyžaduje standardně doložení následujících dokumentů a informací. Banka si vyhrazuje na základě druhu výdělečné činnosti a dalších okolností vyžádat dokumenty nad rámec níže uvedených.

Podmínky	Vyžadované dokumenty
Kompletně vyplněná úvěrová žádost	
Doložení příjmů	Doložení všech druhů deklarovaných příjmů dokumentem podle typu příjmu. Standardně se dokládá příjem ze závislé činnosti potvrzením o příjmu nebo výpis z účtu za poslední 3 měsíce (v některých případech až 6 měsíců); příjmy z podnikání posledním daňovým přiznáním a doložením oprávnění podnikat, ostatní příjmy jako jsou příjmy z pronájmu, starobní nebo invalidní důchod, rentu, rodičovský příspěvek, peněžité příspěvek v mateřství, výživné na děti, apod. dokládáte v souladu s metodikou banky příslušným dokumentem potvrzujícím takový příjem.

VŠEOBECNÉ INFORMACE KE SPOTŘEBITELSKÝM ÚVĚRŮM NA BYDLENÍ

Podmínky	Vyžadované dokumenty
Účel úvěru	Pro potřebu banky je nutné doložit také účel úvěru, o který banku žádáte. Pro níže uvedené účely požaduje standardně banka tyto typy dokumentů:
	Koupě nemovitosti – kupní smlouva, návrh kupní smlouvy, smlouva o smlouvě budoucí kupní. U koupě stavebního pozemku potom územní plán nebo regulační plán nebo územní rozhodnutí k zastavění pro účely bydlení.
	Koupě podílu v bytovém družstvu – smlouva o převodu členských práv a povinností spojených s užíváním družstevního bytu, potvrzení o účasti v družstvu.
	Vypořádání – doklad na základě, kterého dochází k vypořádání nemovitého majetku.
	Výstavba/rekonstrukce – rozpočet na formuláři banky, stavební povolení nebo ohlášení stavby, pokud je vyžadován.
	Refinancování/konsolidace – úvěrová smlouva s věřitelem
Zastavovaná nemovitost	Externí odhad ceny obvyklé
	Výpis z katastru nemovitostí
	Nabývací titul
	Pozemek – je vyžadováno prokázání, že pozemek lze použít k výstavbě pro účely bydlení.
	Byt v bytovém domě – prohlášení vlastníka nebo smlouva o výstavbě o vymezení jednotek v bytovém domě.
Cizinci mimo ČR a SR	Výpis z BRKI a NRKI musí doložit cizinci s dlouhodobým nebo přechodným pobytem v ČR, dále potom osoby s trvalým pobytem v ČR v době trvání kratší než 5 let. Výpis nesmí být starší než 30 dnů.
Zúžení společného jmění manželů	V případě, že o úvěr žádá pouze jeden z manželů, vyžaduje banka doložení zúžení společného jmění manželů ve formě notářského zápisu nebo výpisu z rejstříku manželských smluv, který nesmí být starší 30 dnů.
Rodinný stav	Potvrzení o stavu vydané matričním úřadem v případě, kdy v dokladu totožnosti není uveden rodinný stav žadatele.

Banka si vyhrazuje právo, v rámci procesu schvalování úvěrové žádosti, vyžádat si od Vás doplňující informace a dokumenty za účelem vyhodnocení úvěruschopnosti nebo ověření údajů v žádosti uvedených (např. ověření rodinného stavu apod.). V případě, že odmítnete požadované informace bance poskytnout, banka Vaší úvěrovou žádost zamítne z důvodu, že není schopna posoudit Vaší úvěruschopnost.

5. Účel použití spotřebitelského úvěru na bydlení

Banka poskytuje níže uvedené druhy spotřebitelských úvěrů na bydlení, které se liší v některých parametrech, přičemž každá z nich je vhodná pro řešení jiné životní situace.

FÉR hypotéka je dlouhodobý úvěr zajištěný vždy nemovitostí, poskytovaný k financování potřeb souvisejících s bydlením. Úvěr může být zajištěn i nemovitostí, která je předmětem financování.

Refinancování hypotéky slouží ke splacení stávajících dluhů vázancích na nemovitosti, přičemž podmínky tohoto produktu jsou obdobné jako u FÉR hypotéky. Úvěr je rovněž zajištěn nemovitostí.

Americká hypotéka je neúčelový spotřebitelský úvěr, poskytovaný mimo jiné za účelem refinancování jiných spotřebitelských úvěrů. Úvěr je vždy zajištěn nemovitostí.

Předhypoteční úvěr je spotřebitelský úvěr, který není zajištěn nemovitostí a slouží k financování koupě družstevního podílu nebo koupě nemovitosti v rámci privatizace bytového fondu od obcí.

6. Porovnání parametrů jednotlivých produktů

	FÉR HYPOTÉKA	AMERICKÁ HYPOTÉKA	PŘEDHYPOTEČNÍ ÚVĚR
Účel	Financování bydlení	Neúčelový úvěr	Financování bydlení
Splatnost	5–30 let	5–25 let	Max. 2 roky
Výše od	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč
Výše do	20 000 000 Kč	5 000 000 Kč	3 000 000 Kč
LTV	Max 90 % LTV	Max. 70 % LTV	Max. 75 % LTV
Sazba	Pevná	Pevná	Variabilní
Splácení	měsíční	měsíční	měsíční platba úroků
Předmět financování	– dům, byt, bytový dům – pozemek, výstavba – rekonstrukce – vypořádání vlastnictví – refinancování vlastních zdrojů	X	– družstevní podíl – nákup nemovitosti v rámci privatizace bytového fondu od obcí
Zajištění nemovitostí	ANO	ANO	NE
Čerpání	Jednorázově (nákup) nebo postupně (výstavba/rekonstrukce)	Jednorázově, v případě konsolidace úvěrů je možné i postupně	Jednorázově

LTV ukazatel (= loan to value) definuje maximální poměr výše úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti.

Maximální počet spolužadatelů jsou 4 fyzické osoby, maximálně však 2 domácnosti (fyzické osoby v kombinaci rodiče – děti, manželé, sourozenci, druh – družka, spoluvlastníci vlastnictví nemovitost v podílovém spoluvlastnictví), a to bez ohledu na to, zda žijí ve společné domácnosti.

Manžel/manželka žadatele se stává také dlužníkem, resp. spolužadatelem o hypoteční úvěr, tzn., podepisuje žádost o hypoteční úvěr a úvěrovou smlouvu, a současně se stává nabyvatelem nemovitosti, pokud manželé nemají zúženo či vypořádáno společné jmění manželů (SJM).

7. Typy zápůjční úrokové sazby

Banka poskytuje spotřebitelské úvěry na bydlení standardně s pevnou zápůjční úrokovou sazbou. V určitých situacích předvídaných smlouvou se u spotřebitelského úvěru na bydlení může uplatnit variabilní úroková sazba. S variabilní úrokovou sazbou je standardně poskytován Předhypoteční úvěr.

Pevná zápůjční úroková sazba je standardně fixována na 1 rok, 3, 5, 7 a 10 let. Sjednaná výše sazby platí vždy od data Vašeho podpisu úvěrové smlouvy. Za datum podpisu smlouvy o hypotečním úvěru se považuje datum, kdy smlouvu podepsal poslední z jejich účastníků. Splátka úvěru i úroková sazba zůstávají v případě pevné zápůjční úrokové sazby nezměněny po celou dobu fixace bez ohledu na vývoj sazeb na trhu hypotečních úvěrů.

Variabilní zápůjční úroková sazba je stanovena ve výši referenční úrokové sazby (3M Pribor) zvýšené o přírůžku banky. Variabilní úroková sazba je aktualizována každé tři kalendářní měsíce podle aktuální výše referenční úrokové sazby. V závislosti na pohybu referenční sazby se bude měnit také výše splátky úvěru a RPSN.

8. Předčasné splacení

Spotřebitelský úvěr můžete zcela nebo zčásti splatit kdykoliv v průběhu jeho trvání.

Pokud bance sdělíte svůj záměr předčasně splatit celou nesplacenou výši spotřebitelského úvěru na bydlení, banka Vás bez zbytečného odkladu poskytne za účelem zvážení důsledků předčasného splacení vyčíslení dlužné částky, kterou budete muset uhradit, s rozdělením na jistinu, úrok, a náklady předčasného splacení, které bude banka požadovat a informace o dalších důsledcích předčasného splacení, včetně informace, za jakých podmínek nesmí banka požadovat úhradu nákladů předčasného splacení.

Mimořádnou splátku a předčasné splacení úvěru banka provede pouze na základě Vaší písemné žádosti o mimořádnou splátku doručené bance. V případě mimořádné splátky přepočítá banka výši splátek až pro další období fixace úrokové sazby.

V případě předčasného splacení máte právo na snížení celkových nákladů úvěru o výši úroku a dalších nákladů, které byste byl povinen platit, pokud by k předčasnému splacení nedošlo.

Banka může požadovat úhradu nákladů souvisejících s předčasným splacením úvěru. Tyto náklady nemohou přesáhnout částku úroků, které byste zaplatil od předčasného splacení do konce období fixace úrokové sazby.

Spotřebitelský úvěr lze splatit zcela zdarma:

- pokud je spláceno z pojištění určeného k zajištění splacení spotřebitelského úvěru,
- v období, pro které není stanovena pevná zápůjční úroková sazba,
- do 3 měsíců poté, co Vám banka sdělí novou výši zápůjční úrokové sazby pro další období fixace,
- v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity spotřebitele v postavení dlužníka ze smlouvy, jeho manžela nebo partnera (to pouze v případě, že tato skutečnost vede k výraznému snížení schopnosti spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr na bydlení), nebo
- až 25 % původní výše jistiny jednou za dvanáct kalendářních měsíců.

Banka je oprávněna požádat klienta o doložení skutečností uvedených výše v případě, že klient žádá o předčasné splacení úvěru zdarma.

Podmínky předčasného splacení spotřebitelského úvěru jsou popsány také v dokumentu „Podmínky předčasného splacení“ zveřejněného na www.sberbank.cz.

Dokumenty potřebné pro výmaz zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení zřízených k nemovité věci, která byla předmětem financování nebo kterou byl úvěr zajištěn, z katastru nemovitostí, banka vystaví a zašle klientovi do 30 kalendářních dnů od splacení zajištěného úvěru, popřípadě všech zajištěných dluhů s úvěrem souvisejících.

9. Možné důsledky nedodržení závazků souvisejících se smlouvou

V případě Vašeho prodlení s plněním dluhu vyplývajícího ze smlouvy o úvěru je banka oprávněna požadovat zejména:

- účelně vynaložené náklady (upomínky),
- úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., a to ode dne vzniku prodlení do úplného zaplacení dlužné částky,
- smluvní pokutu až 500 Kč za prodlení s každou jednotlivou splátkou, nebo 0,1 % denně za každý den prodlení.

Za porušení smlouvy nepeněžité povahy je banka oprávněna požadovat uhrazení smluvní pokuty dle smlouvy.

Bez ohledu na výše uvedené má banka právo na náhradu škody jí vzniklé v důsledku porušení smlouvy z Vaší strany.

Celková výše bankou uplatněných smluvních pokut nesmí v žádném případě přesáhnout polovinu celkové výše úvěru, nejvýše však částku 200 000 Kč.

Dále je banka oprávněna provést v případě porušení smlouvy z Vaší strany některá z následujících opatření:

- prohlásit nesplacenou část úvěru za splatnou,
- zablokovat finanční prostředky na Vašich účtech,
- omezit nebo zastavit čerpání úvěru,
- vykonat svá práva plynoucí ze zajištění – v krajním případě může dojít až k prodeji nemovitosti,
- odstoupit od smlouvy,
- a další opatření dle smlouvy.

10. Povinnost zjišťování tržní hodnoty majetku

Tržní hodnota majetku je zjišťována externím odhadcem uvedeným v seznamu sestaveném bankou. Jste povinen uhradit náklady související s externím odhadcem dle sazebníku odhadce.

11. Povinnost uzavřít smlouvu o doplňkové službě

Jste povinen uzavřít s bankou smlouvu o vedení běžného účtu. Banka umožňuje vedení běžného účtu zdarma.

V případě, že je úvěr zajištěn nemovitostí, jste dále povinen doložit smlouvu o pojištění této nemovitosti. Nejste omezen při výběru pojistitele.

12. Všeobecné informace o daňovém zvýhodnění úroků z úvěru na bydlení nebo o jiné běžné veřejně poskytované podpoře

Od základu daně je možné v souladu s platným zákonem o daních z příjmů odečíst zaplacené úroky, max. však do výše 300 000 CZK za zdaňovací období.

13. Reprezentativní příklad

Reprezentativní příklad naleznete na <https://www.sberbank-cz.cz/chcihypoteku>

Splácení předepsaným způsobem splácení nemusí vést k úplnému splacení úvěru – poslední splátka se může lišit s ohledem na datum čerpání úvěru.

14. Další náklady spojené s úvěrem

Veškeré ostatní náklady jsou uvedeny v Sazebníku poplatků – občané dostupném na www.sberbankcz.cz/sazebnik.