



**Informácie pred uzavretím zmluvy o poskytnutí
úveru na bývanie - hypotéky**
(ďalej aj len „Informácie“)

vydané bankou Fio banka, a.s., IČ: 61858374, V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, Česká republika, zapísanou v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka 2704, konajúcou prostredníctvom a vo veci organizačnej zložky Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 36869376, Nám. SNP 21, 811 01 Bratislava, zapísanej v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Po, vložka č.: 1875/B (ďalej aj len „Banka“)

Preambula

Tieto Informácie, ktoré Vám Banka poskytuje pred uzavretím zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie - hypotéky, obsahujú v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 90/2016 Z.z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov informácie o postupe poskytovania úverov na bývanie - hypoték, informácie o postupe pri správe úveru na bývanie na účely kontroly Vašej schopnosti ako klienta Banky - spotrebiteľa splácať úver na bývanie - hypotéku, informácie o príslušných orgánoch vykonávajúcich dohľad nad Bankou a informácie o pôsobnosti spotrebiteľských združení.

Časť 1

Postup pri poskytovaní úverov na bývanie - hypoték

1. Krok - Konzultácia a predbežná ponuka

Spočítajte si Váš úver na bývanie (ďalej aj „úver“) na našich internetových stránkach <http://www.fio.sk>, alebo rovno navštívte našu pobočku a spolu s našim hypošpecialistom nájdite najlepšie riešenie Vášho úveru. Výsledkom konzultácie s hypošpecialistom bude získanie predbežnej ponuky a zoznam základných dokumentov potrebných na spracovanie Vašej žiadosti o poskytnutie úveru na bývanie (ďalej aj len „žiadosť o úver“).

Na tejto schôdzke dostanete predbežnú kalkuláciu a uvedenú predbežnú ponuku úveru na základe informácií, ktoré nám poskytnete o výške, účele a lehote splatnosti úveru, mesačných príjmoch a výdavkoch, rodinnom stave, výške vlastných zdrojov a hodnote nehnuteľnosti, ktorá bude slúžiť ako záloh k danému úveru. Budete mať prehľad o všetkých poplatkoch spojených s úverom a dostanete zoznam základných dokumentov potrebných ku spracovaniu Vašej žiadosti o úver.

2. Krok – Podanie žiadosti o úver

Žiadosť o úver môžete podať a podpísať už na prvej schôdzke, alebo až po skompletizovaní základných dokumentov. Žiadosť podpisujete pred pracovníkom Banky, ktorý Váš podpis overí. Pri podaní žiadosti dostanete informácie o zľave z úrokovej sadzby spojenej so zriadením bežného účtu u Banky, ktorý by slúžil

k inkasovaniu splátok úveru, ako aj o ďalších službách a zľavách poskytovaných Bankou v súvislosti s úverom.

Pokiaľ je viac žiadateľov, resp. spolužadateľov, potom je potrebné doložiť a podpísať pre každého zvlášť žiadosť o úver. Pracovník Banky overí podľa dokladu totožnosti uvedené údaje a prevezme od Vás dokumenty potrebné na spracovanie Vašej žiadosti o úver, vrátane e-mailového a telefonického kontaktu na Vás, aby sme Vás mohli informovať o stave schvaľovania úveru.

Kompletnú dokumentáciu odovzdáva pracovník pobočky na spracovanie na centrálu Banky na oddelenie hypoték.

3. Krok – Schválenie žiadosti o úver

Po prijatí dokumentov na centrále úverový pracovník skontroluje Vašu bonitu podľa predložených dokumentov potvrdzujúcich príjmy a výdaje, elektronicky overí informácie podľa Vami predložených dokumentov súvisiace s Vaším príjmom od Sociálnej poisťovne, a to prostredníctvom prevádzkovateľa registrov uvedených ďalej, skontroluje v bankových a nebankových registroch Vašu úverovú históriu a ďalej overí hodnotu a vhodnosť nehnuteľnosti určenej do zálohu uvedenej v znaleckom posudku. Potom sa prípad odovzdá na schválenie príslušným orgánom Banky. Počas schvaľovania môžete byť požiadaní o predloženie ďalších potrebných dokumentov.

O výsledku procesu schvaľovania úveru Vás bude informovať pracovník Banky s tým, že pokiaľ bude úver schválený zašle Vám návrh úverovej dokumentácie k schváleniu a po Vašom schválení úverovej dokumentácie sa následne dohodnete na dátume podpisu úverovej dokumentácie.

4. Krok – Podpis zmluvnej dokumentácie

Zmluvnú dokumentáciu podpisujú všetci žiadatelia. Pokiaľ je záložca odlišný od žiadateľa, tak podpisuje aj on, a to záložnú zmluvu a návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností. Väčšinu zmlúv podpisujete na pobočke, kedy podpis overuje zamestnanec Banky, pričom podpisy na dvoch vyhotoveniach každej záložnej zmluvy nechávate úradne overiť u notára (jedno vyhotovenie pre kataster nehnuteľností a jedno pre Banku). Pred podpisom si overíte všetky náležitosti zmluvnej dokumentácie tak, aby zodpovedali Vaším požiadavkám a dohodnutým parametrom. Uistíte sa, že rozumiete celému obsahu zmluvy o úvere. Budete oboznámení s podmienkami čerpania, predovšetkým do kedy je potreba doložiť potrebné podklady pre čerpanie.

Po podpise úverovej dokumentácie vyššie uvedeným spôsobom, zanesiete dve vyhotovenia každej záložnej zmluvy na kataster nehnuteľností (z toho 1x s úradne overeným podpisom záložcu) spolu s návrhom na vklad záložného práva v prospech Banky, plnou mocou k zastupovaniu Banky a výpismi z obchodného registra týkajúcich sa Banky. K tomuto úkonu si zakúpите kolok podľa príslušného všeobecne záväzného predpisu o správnych poplatkoch.

5. Krok – Čerpanie úveru

Po skompletovaní všetkých dokumentov potrebných pre čerpanie úveru podľa zmluvy o úvere navštívte pobočku, predložte dokumenty a podpíšte žiadosť o čerpanie úveru.

6. Krok – Podmienky po čerpaní úveru

Podľa zmluvy o úvere máte povinnosť splniť a doložiť ešte dodatočné podmienky po čerpaní úveru. V zmluve o úvere je dohodnuté v akej lehote tieto podmienky musíte splniť. Jedná sa najčastejšie o doloženie niektorých dokumentov ako napríklad: list vlastníctva so zapísaným záložným právom v prospech banky (ak bol úver čerpaný na základe predloženia listu vlastníctva s vyznačenou plombou), vlastníckym právom na nového vlastníka, rozhodnutie o povolení vkladu, potvrdenie o splatení úverového záväzku (ak sa čerpaným úverom splatil úver inej banke), kolaudačné rozhodnutie (pri výstavbe rodinného domu) a iné obdobné dokumenty, pričom záleží vždy na účele úveru a podmienkach stanovených Bankou.

7. Krok – Splácanie úveru

V dobe čerpania do doby splácania hradíte vždy k 15. dňu v danom mesiaci úroky z vyčerpanej časti. Po termíne, do ktorého budete oprávnený čerpať úver sa úver prekloní do splácania splátkami, opäť podľa zmluvy o úvere, pričom hradíte pravidelné mesačné anuitné splátky, ktoré v sebe zahŕňajú úrok a úmor istiny. Pri blížiacom sa konci fixačného obdobia podľa zmluvy o úvere Vám zašleme s dostatočným predstihom v lehotách v súlade so zákonom informáciu o blížiacom sa konci fixačného obdobia a ponúkneme Vám nové parametre Vášho úveru, predovšetkým novú sadzbu na nové fixačné obdobie, dobu fixácie a novú výšku splátky. Pokiaľ s týmto budete súhlasiť, nemusíte robiť nič, všetko prebehne automaticky, pokiaľ sa Vám nejaký parameter nepozdáva, prosím obráťte sa na pobočku Banky, aby sme našli pre Vás vhodné riešenie danej situácie.

Časť 2

Postup pri správe úveru na bývanie - hypotéky na účely kontroly schopnosti klienta Banky ako spotrebiteľa splácať úver na bývanie - hypotéky

Banka v rámci posudzovania Vašej žiadosti o úver pred uzavretím zmluvy o úvere a pred výrazným navýšením úveru s odbornou starostlivosťou posudzuje Vašu schopnosť splácať úver, vrátane prípadnej navýšenej časti. Pri posúdení zohľadňuje najmä Vašu schopnosť dodržať povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere, ako aj potrebné a primerané skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť Vašu schopnosť splácať úver počas celej doby trvania zmluvy o úvere. Banka berie do úvahy najmä čas, na ktorý sa poskytuje úver, výšku a účel úveru, Váš príjem a výdavky, zohľadní očakávané zníženie Vášho príjmu, a to najmä z dôvodu očakávaného začatia poberania starobného dôchodku, a ďalšie finančné a ekonomické okolnosti, ktoré by mohli mať vplyv na Vašu schopnosť dodržať povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere.

Banka v rámci posudzovania Vašej schopnosti splácať úver nahliadne do registra, resp. databázy, ktorá obsahuje údaje o spotrebiteľoch a ktorá je vedená na účely posudzovania schopnosti spotrebiteľov splácať úvery na bývanie, ako aj na účely monitorovania dodržiavania úverových záväzkov, a to aj do registra alebo obdobnej databázy v inom členskom štáte Európskej únie, elektronicky overí informácie podľa Vami predložených dokumentov súvisiace s Vaším príjmom od Sociálnej poisťovne, a to u Sociálnej poisťovni prostredníctvom prevádzkovateľa registrov uvedených vyššie, a poskytne úver len ak ste s prihliadnutím k údajom zisteným z predmetného úverového registra, resp. databázy schopný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere. V prípade zamietnutia Vašej žiadosti o úver na základe výsledku nahliadnutia do úverového registra alebo do obdobnej databázy v inom členskom štáte uvedenej v predchádzajúcej vete, resp. na základe informácie od Sociálnej poisťovne, budete informovaný o výsledku tohto nahliadnutia a o použitej databáze.

Po poskytnutí úveru, resp. jeho výraznom navýšení Banka najmenej štyri mesiace pred uplynutím časového obdobia platnosti úrokovej sadzby dohodnutej v zmluve o úvere, kontroluje Vašu schopnosť splácať úver najmä v závislosti od Vášho riadneho a včasného splácania úveru, resp. plnenia Vašich ďalších povinností vyplývajúcich zo zmluvy o úvere, za podmienok uvedených nižšie. V súlade s týmto odsekom Banka postupuje aj pri ďalšej zmene týkajúcej sa úrokovej sadzby.

V prípade, že nesplácate úver riadne a včas, Banka posúdi a vyhodnotí či bude potreba, aby ste jej doložili Vaše aktuálne príjmy a výdavky, ďalej vyhodnotí či opätovne nahliadne do registra, resp. databázy, ktorá obsahuje údaje o spotrebiteľoch a ktorá je vedená na účely posudzovania schopnosti spotrebiteľov splácať úvery na bývanie, ako aj na účely monitorovania dodržiavania úverových záväzkov, ako aj do registra alebo obdobnej databázy v inom členskom štáte Európskej únie.

Pokiaľ úver splácate riadne a včas, Banka vychádza najmä z informácií o Vašich príjmoch a výdavkoch, ktoré ste jej poskytli, ako aj z informácií, ktoré Banka získala v súvislosti s posudzovaním Vašej žiadosti o úver.

Časť 3

Informácie o príslušných orgánoch vykonávajúcich dohľad nad Bankou

Dohľad nad Bankou vykonáva v súlade s § 23 zákona č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých predpisov a zákonom č. 747/2004 Z. z. o dohľade nad finančným trhom a o zmene a doplnení niektorých zákonov **Národná banka Slovenska**, so sídlom Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava 1, Slovenská republika.

Časť 4

Informácie o pôsobnosti spotrebiteľských združení

Spotrebiteľským združením je právnická osoba založená alebo zriadená na ochranu spotrebiteľa. Zoznam spotrebiteľských združení je zverejnený na

internetovej stránke Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky
<http://www.economy.gov.sk/informacie-v-oblasti-ochrany-spotrebiteľa-5945/127630s>.

Do pôsobnosti spotrebiteľských združení patrí najmä:

1. právo domáhať sa na súde, aby sa porušiteľ zdržal protiprávneho konania a aby odstránil protiprávny stav, a to aj vtedy, ak takéto konanie porušiteľa poškodzuje kolektívne záujmy spotrebiteľov,
2. právo nahliadnuť do spisu v sídle orgánu dozoru, ktorý rozhodnutie vydal, robiť si zo spisu výpisy a odpisy, požiadať orgán dozoru o vyhotovenie kópie dokumentov zo spisu,
3. právo podať návrh na vydanie predbežného opatrenia orgánu dozoru alebo podať návrh na začatie konania na súde vo veci ochrany práv spotrebiteľov (a to vrátane konania vo veci ochrany kolektívnych záujmov spotrebiteľov) alebo právo byť účastníkom konania,
4. právo na základe plnomocenstva zastupovať spotrebiteľa v konaniach pred štátnymi orgánmi o uplatňovaní jeho práv vrátane náhrady ujmy spôsobenej porušením práv spotrebiteľa,
5. právo na základe súhlasu spotrebiteľa a predávajúceho sprostredkovať riešenie sporov medzi spotrebiteľom a predávajúcim pri vybavovaní reklamácií.

Časť 5 **Záverečná časť**

Tieto Informácie sú účinné dňom 1. 5. 2018 a Banka v súlade s nimi postupuje, pričom tieto Informácie nahradzujú Informácie pred uzavretím zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie - hypotéky vyhlásené Bankou dňa 21. 3. 2016. Každý klient, ktorý je spotrebiteľom, a s ktorým má Banka uzavretú zmluvu o poskytnutí úveru na bývanie - hypotéky bude informovaný o každej zmene súvisiacej s postupmi podľa časti 1 a 2 týchto Informácií najneskôr 60 dní pred nadobudnutím účinnosti príslušnej zmeny.

V Bratislave dňa 26. 2. 2018

Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky