Povinné informace dle ustanovení § 92 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

a) kontaktní údaje a
b) údaje o registru nebo seznamu, kde je možno ověřit jeho oprávnění k činnosti:

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO: 13584324
Společnost vedená Městským soudem v Praze, sp. zn. 3511

www.csobhypotecni.cz
Infolinka klientských služeb pro nové klienty: 800 050 277
Infolinka klientských služeb, máte-li hypotéku: 224 116 333

Oprávnění k činnosti ČSOB Hypoteční banky, a.s. lze ověřit v seznamech regulovaných a registrovaných subjektů finančního trhu vedených Českou národní bankou, které jsou dostupné na internetových stránkách www.cnb.cz

c) údaje o interním mechanismu vyřizování stížností:

Máte-li stížnost, zašlete stížnost písemně na následující adresu:
ČSOB Hypoteční banka, a.s., Odbor Klientské služby, Radlická 333/150,
150 57 Praha 5, e-mail: klient@csobhypotecni.cz, tel.: 224 116 333
Maximální lhůta pro vyřízení stížnosti je 30 dnů.

d) údaje o možnosti mimosoudního řešení spotřebitelských sporů prostřednictvím finančního arbitra:

Pro případ mimosoudního řešení spotřebitelských sporů ve smyslu zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele je příslušným subjektem v oblasti finančních služeb (např. nabízení, poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru nebo jiného úvěru) Finanční arbitr v rozsahu působnosti stanoveném zákonem č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi), bližší informace viz www.finarbitr.cz
Finanční arbitr
Legerova 1581/69
110 00 Praha 1

e) údaje o orgánu dohledu:

Dohled nad poskytovatelem spotřebitelského úvěru vykonává Česká národní banka, www.cnb.cz.

f) obecné informace o procesu poskytování spotřebitelského úvěru, včetně informací vyžadovaných od spotřebitele za účelem posouzení jeho úvěruschopnosti:

1. krok – schůzka se specialistou Při tomto setkání vyberete s naším hypotečním specialistou hypotéku přímo pro vás a také se dozvíte, jaké dokumenty bude zapotřebí doložit.

Pro posouzení úvěruschopnosti Vás požádáme o následující:

- ☐ poskytnutí informací uvedených v dokumentu „Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru “

- ☐ a dále doložení dokladů uvedených v dokumentu „Seznam příloh k žádosti o hypoteční úvěr“
- ☐ Dovolujeme si Vás upozornit, že pokud bance neposkytnete úplné a pravdivé informace a v případě, pokud je to k posouzení úvěruschopnosti spotřebitele nezbytné, poskytnuté informace bance nevysvětlíte, popřípadě nedoplníte, banka nebude schopna posoudit Vaši úvěruschopnost, a banka Vám v důsledku toho spotřebitelský úvěr neposkytne.

2. krok – podpis Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru a doložení dokladů – s přípravou Žádosti Vám náš hypoteční specialista rád pomůže. Spolu s potřebnými doklady ji od Vás převezme a zkontroluje, zda jsou kompletní.

3. krok – zpracování žádosti a její schválení – veškeré Vámi sdělené údaje a doložené podklady řádně posoudíme. Pokud bude vše v pořádku, žádost schválíme a připravíme Vám Návrh smluvních podmínek, předsmluvní informace a poskytneme Vám patřičnou dobu na rozmyšlenou, abyste si mohli vše řádně prostudovat.

4. krok – podpis smluv – pokud Vám bude vše vyhovovat, domluvíme se na termínu podpisu smluv. Společně se smlouvou vám nakonec předáme i další důležité dokumenty, které s úvěrem bezprostředně souvisí, např. zástavní smlouvu k nemovitosti a návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

5. krok – čerpání úvěru – čerpání úvěru probíhá vždy bezhotovostně na základě Vámi podepsaného příkazu k úhradě. Peníze odesíláme vždy dle Vašeho účelu uvedeného v úvěrové smlouvě (tedy například při koupi nemovitosti na účet prodávajícího, při výstavbě nemovitosti na účet stavební firmy apod.) V případě neúčelového úvěru peníze zasíláme na Vámi sdělený účet.

6. krok – splácení úvěru – pravidelné splácení úvěru probíhá vždy také bezhotovostně, a to pomocí trvalého příkazu nebo inkasa zřízeného k Vašemu účtu. Abyste měli jistotu, že vše běží tak, jak má, dostanete od nás každý měsíc výpis z účtu, kde si můžete stav vaší hypotéky zkontrolovat.

Každý rok vám na přelomu ledna a února vystavíme také potvrzení o zaplacených úrocích, které přiložíte ke svému daňovému přiznání, a díky tomu ušetříte na daních.

g) informace o tom, zda je poskytována rada:

Nebude Vám poskytnuta rada dle pravidel zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ale doporučení, kdy výběr konkrétního produktu či jeho parametrů z nabízených možností bude na Vašem rozhodnutí.

h) účel použití spotřebitelského úvěru, včetně případné informace o tom, že účel čerpání spotřebitelského úvěru není omezen:

Účelový spotřebitelský úvěr na bydlení může mít tyto účely použití spotřebitelského úvěru:

- ☐ koupě nemovitosti nebo spoluvlastnického podílu k nemovitosti,
- ☐ převod členských práv a povinností v družstvu, resp. v jiné právnické osobě nebo splacení členského podílu družstvu, resp. jiné právnické osobě,
- ☐ získání práv a povinností včetně práva nájmu k bytu, při jehož výstavbě bylo použito programu státní podpory nové bytové výstavby ve formě účelově vázané dotace, jehož podmínkou bylo zejména užívání zkolaudovaného bytu po dobu nejméně 20 let pro účely trvalého bydlení a po uplynutí této lhůty převod do osobního vlastnictví,
- ☐ vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí nebo s družstevním podílem,

- ☐ vypořádání společného jmění manželů,
- ☐ vypořádání dědictví,
- ☐ vypořádání podílového spoluvlastnictví,
- ☐ výstavba nemovitosti,
- ☐ rekonstrukce, modernizace a oprava nemovitosti,
- ☐ vyrovnání (konsolidace) dříve poskytnutých úvěrů (půjček) použitých na investice do nemovitostí nebo družstevního podílu,
- ☐ kombinace výše uvedených účelů.

U neúčelového spotřebitelského úvěru na bydlení není účel úvěru omezen, nedokládáte účelovost.

i) formy a podmínky zajištění spotřebitelského úvěru, pokud je vyžadováno:

Standardně je úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti o dostatečné odhadní ceně v poměru k výši poskytovaného úvěru. V individuálních případech může být úvěr dále zajištěn zástavním právem k obchodnímu podílu, zástavním právem k pohledávce nebo ručitelským závazkem.

j) příklady možné doby trvání spotřebitelského úvěru:

Doba trvání spotřebitelského úvěru je od 5 do 30 let. Doba trvání se počítá od data započetí splácení jistiny.

k) typy dostupné zápůjční úrokové sazby spolu se stručným popisem vlastností pevné a pohyblivé sazby, včetně souvisejících důsledků pro spotřebitele:

Poskytované spotřebitelské úvěry na bydlení mají tyto typy zápůjčních úrokových sazeb:

- ☐ pevná na období 1, 3, 5, 7, 10, 15, 20, 25 a 30 let,
- ☐ úroková sazba složená ze sazby PRIBOR vyhlašované ČNB s dobou trvání její výše 1 rok a pevné pětileté procentní odchylky, jejíž výše trvá 5 let,
- ☐ úroková sazba složená ze sazby PRIBOR vyhlašované ČNB s dobou trvání její výše 1 měsíc a pevné pětileté procentní odchylky, jejíž výše trvá 5 let.

Úroková sazba spotřebitelského úvěru nebo její část se po skončení období její platnosti může změnit. To znamená, že Vaše splátky by se mohly zvýšit nebo snížit.

l) je-li nabízen spotřebitelský úvěr v cizí měně, uvedení této měny včetně vysvětlení důsledků, které pro spotřebitele vyplývají z uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru v cizí měně:

Přestože úvěr bude poskytnut a splácen v Kč, může být při splnění určitých podmínek dle zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru považován za úvěr v cizí měně.

Úvěrem v cizí měně je dle příslušného zákona spotřebitelský úvěr na bydlení, který je v okamžiku uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení vyjádřen v jiné měně, než

1. ve které máte příjem, z něhož je úvěr splácen nebo

2. ve které držíte aktiva, z nichž je úvěr splácen nebo

3. v měně členského státu, v němž máte bydliště.

Za uvedených okolností by se hodnota Vašeho úvěru v měně:

1. ve které máte příjem, z něhož je úvěr splácen nebo

2. ve které držíte aktiva, z nichž je úvěr splácen nebo

3. v měně členského státu, v němž máte bydliště,

mohla změnit, přičemž v případě poklesu hodnoty měny ke Kč o 15 % budete na tuto skutečnost upozorněn.

m) reprezentativní příklad celkové výše spotřebitelského úvěru, celkových nákladů spotřebitelského úvěru, celkové částky splatné spotřebitelem a roční procentní sazby nákladů: Reprezentativní příklady

n) případné další náklady, které nejsou do celkových nákladů spotřebitelského úvěru zahrnuty a které spotřebitel musí v souvislosti se smlouvou o spotřebitelském úvěru zaplatit:

- ☐ Čerpání Úvěru vázané na splnění podmínek dle úvěrové smlouvy je předpokládáno v poslední den sjednané lhůty k čerpání, a to i v případě, že část úvěru může být čerpána již po splnění jen některých z těchto podmínek. Pokud bude úvěr či jeho část čerpána dříve v průběhu lhůty k čerpání, zaplatíte navíc úrok z takto načerpané části úvěru naběhlý za zbytek lhůty k čerpání.
- ☐ V případě dílčích čerpání úvěru je výše uvedený poplatek za čerpání účtován společně za první až případné páté dílčí čerpání úvěru, každé další dílčí čerpání úvěru je pak zpoplatněno každé samostatně dalším tímto poplatkem.
- ☐ Budete-li postupně předkládat bance více Protokolů o stavu stavby, vyhotovení druhého a každého dalšího Protokolu o stavu stavby bude dále zpoplatněno dle našeho sazebníku
- ☐ Z částky úvěru nevyčerpané do šesti měsíců od uzavření této Smlouvy bude účtován poplatek za rezervaci finančních prostředků dle našeho sazebníku.
- ☐ Za pořízení výpisu z katastru nemovitostí k předložení bance zaplatíte správní poplatek dle příslušných právních předpisů, případně za poplatek ve výši 200 Kč a náhradu příslušného správního poplatku za pořízení daného výpisu z katastru nemovitostí si jej obstaráme sami.
- ☐ Pokud nedojde k zániku zástavního práva úplným splacením úvěru, ale vzdáním se zástavního práva ze strany banky, bude za vzdání se zástavního práva účtován poplatek ve výši 1 000 Kč spolu s náhradou příslušného správního poplatku, aktuálně ve výši 1 000 Kč za podání ke každému katastrálnímu pracovišti. Poplatek ve výši 1 000 Kč může být účtován též za vystavení našeho příslibu o podmínkách vzdání se zástavního práva.
- ☐ Případné náklady na vyhotovení notářského zápisu o uznání dluhu z úvěru, je-li smlouvou sjednáno.
- ☐ Pojistné z pojištění FORTE, placené po dobu trvání úvěru.
- ☐ Poplatek za službu Pojištění hypotéky splatný měsíčně po dobu trvání úvěru.
- ☐ Náklady na vedení účtu u jiné banky, určeného pro splácení úvěru, které nejsou k datu uzavření této smlouvy známy.
- ☐ Dle Vašich požadavků mohou být s v souvislosti s úvěrem poskytnuty námi i další služby a úkony zpoplatněné dle našeho sazebníku, případně mohou Vaším jednáním

nastat jiné okolnosti, z nichž dle této smlouvy či našeho sazebníku Vám vznikne povinnost k případným dalším platbám.

o) možnosti splácení spotřebitelského úvěru poskytovateli včetně počtu, četnosti a výše pravidelných splátek:

Četnost splátek spotřebitelského úvěru je měsíční. Po dobu čerpání budete platit pouze úroky z vyčerpané části úvěru. Po dočerpání úvěru budete splácet rovnoměrné anuitní splátky skládající se z části dlužné jistiny a vzniklých úroků. Výše měsíčních splátek po dočerpání úvěru je dána dobou trvání spotřebitelského úvěru.

p) podmínky předčasného splacení spotřebitelského úvěru:

Máte možnost tento úvěr předčasně splatit, a to buď zcela, nebo zčásti.

O tomto svém záměru jste povinen banku předem informovat. Po obdržení této informace Vám bez zbytečného odkladu poskytneme za účelem zvážení důsledků předčasného splacení

- ☐ vyčíslení dlužné částky, kterou budete muset v případě předčasného splacení zaplatit s rozdělením na jistinu, úrok a další náklady spojené s předčasným splacením,
- ☐ údaje o výši náhrady našich nákladů s uvedením veškerých předpokladů pro její výpočet a
- ☐ informaci o případných dalších důsledcích předčasného splacení pro Vás, včetně informace o tom, za jakých podmínek nesmíme požadovat náhradu nákladů za předčasné splacení.

Pro případ předčasného splacení máme právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, které nám vznikly v souvislosti s předčasným splacením. Tyto náklady se skládají z následujících složek:

I. **Administrativní náklady** – náklady na vyřízení žádosti o předčasné splacení, náklady na přijmutí předčasné splátky.

II. **Finanční náklady** – náklady, které nám vznikly tím, že jsme byli v důsledku předčasné splátky nuceni přenastavit zdroje, ze kterých hypoteční úvěry financujeme. Výše náhrady finančních nákladů je počítána k předpokládanému dni provedení předčasné splátky hypotečního úvěru, stanovenému v žádosti o předčasné splacení úvěru.

Výpočet náhrady finančních nákladů je vyjádřen vzorcem:

Náhrada finančních nákladů = současná hodnota plateb úroků (z rozdílu v úrokových sazbách) bez předčasné splátky – současná hodnota plateb úroků (z rozdílu v úrokových sazbách) po předčasné splátce

$$= \left(\frac{(J_1 - J'_1) * (U_P - U_S)}{(1 + S_1)} + \frac{(J_2 - J'_2) * (U_P - U_S)}{(1 + S_2)^2} + \dots + \frac{(J_t - J'_t) * (U_P - U_S)}{(1 + S_t)^t} \right)$$

Jt = Jistina bez předčasné splátky v období 1, 2 až t

J't = Jistina po předčasné splátce v období 1, 2 až t

UP = úroková sazba na kapitálovém trhu na dobu fixace od začátku fixace (dále jen „původní podkladová sazba“)

US = současná úroková sazba na kapitálovém trhu na zbývající dobu do fixace (dále jen „aktuální podkladová sazba“)

St = Diskontní sazba pro období t

Zjednodušeně však můžeme tento vzorec vyjádřit následovně:
Náhrada finančních nákladů = objem předčasné splátky x rozdíl v úrokových sazbách x zbývající doba do konce fixace
Kde rozdíl v úrokových sazbách vzniká, když původní podkladová sazba je vyšší než aktuální podkladová sazba v době vyčíslení předčasné splátky. Pokud je původní podkladová sazba nižší než ta aktuální, považujeme rozdíl v úrokových sazbách za nulový. Za podkladové sazby považujeme sazby úrokových swapů, od kterých se odvíjí úročení zdrojů, ze kterých financujeme poskytování hypotečních úvěrů. Zbývající doba do konce fixace znamená dobu od data provedení předčasné splátky do data konce aktuální fixace úrokové sazby Vašeho hypotečního úvěru.

Výše náhrady nákladů nesmí přesáhnout částku úroku, kterou byste zaplatil za dobu od předčasného splacení do konce období, pro které je stanovena pevná zápůjční úroková sazba.

Pokud by však šlo o předčasnou splátku v souvislosti s prodejem nemovitosti, jejíž nabytí, výstavba nebo zachování práv k této nemovité věci bylo financováno tímto úvěrem, nebo nemovitosti, kterou byl tento úvěr zajištěn, a úvěr trval déle než 24 měsíců, nesmí náhrada nákladů přesáhnout 1 % z předčasně splacené výše úvěru, maximálně však částku 50 000 Kč.
Nemůžeme požadovat žádnou náhradu nákladů za předčasné splacení, pokud bylo provedeno

- ☐ v rámci plnění z pojistné smlouvy určené k zajištění splacení úvěru,
- ☐ v období, pro které není stanovena pevná zápůjční úroková sazba,
- ☐ ve lhůtě 3 měsíců poté, co jsme Vám oznámili novou výši zápůjční úrokové sazby,
- ☐ v důsledku Vašeho úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity, nebo Vašeho manžela nebo registrovaného partnera, pokud tato skutečnost vede k výraznému snížení schopnosti splácet úvěr, nebo
- ☐ ve lhůtě 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy a maximálně do výše 25 % celkové výše jistiny úvěru. O tomto svém záměru jste povinen Banku předem informovat. Po obdržení této informace Vám bez zbytečného odkladu poskytneme za účelem zvážení důsledků předčasného splacení
- ☐ vyčíslení dlužné částky, kterou budete muset v případě předčasného splacení zaplatit s rozdělením na jistinu, úrok a další náklady spojené s předčasným splacením,
- ☐ informaci o případných dalších důsledcích předčasného splacení pro Vás, včetně informace o tom, za jakých podmínek nesmíme požadovat náhradu nákladů za předčasné splacení.

q) případný požadavek na ocenění nemovité věci, nákladů vyplývajících z tohoto ocenění pro spotřebitele a informace o tom, zda je ocenění povinen provést spotřebitel:

Pro poskytnutí spotřebitelského úvěru je nezbytné zajistit odhad nemovitosti. Hodnota nemovitého zajištění se stanovuje ve formě zástavní hodnoty nemovitosti zjištěné odborným technikem banky (výše náhrady nákladů je uvedena v sazebníku banky) nebo externím spolupracujícím odhadcem banky (náklady stanovené externím odhadcem).

r) informace o povinnosti uzavřít smlouvu o doplňkové službě související se spotřebitelským úvěrem, je-li uzavření takové smlouvy podmínkou pro získání spotřebitelského úvěru za nabízených podmínek, včetně informace, zda je spotřebitel při uzavírání takové smlouvy omezen na nabídku daného poskytovatele nebo zprostředkovatele:

Podmínkou pro získání spotřebitelského úvěru je pojištění předmětu zajištění (netýká se předmětu zajištění – samostatného pozemku bez stavby): pojištění může být sjednáno u jakéhokoli pojistitele nejpozději před čerpáním úvěru a platné po celou dobu splatnosti úvěru.

Podmínkou pro získání spotřebitelského úvěru za nabízených podmínek může být:

- ☐ povinnost sjednat úvěrové nebo životní pojištění u ČSOB pojišťovny, a.s. Pojištění musí být sjednáno nejpozději před čerpáním úvěru a platné po celou dobu splatnosti úvěru,
- ☐ povinnost sjednat úvěrové nebo životní pojištění ve výši 100 % Úvěru u jakéhokoli pojistitele.
- ☐ V případě, že dle podmínek pojišťovny nelze sjednat požadovaný rozsah pojištění, je povinnost považována za splněnou tehdy, je-li pojištění ujednáno v maximálním možném rozsahu. Pojištění musí být sjednáno nejpozději před čerpáním úvěru a platné po celou dobu splatnosti úvěru,
- ☐ povinnost sjednat inkasní způsob úhrady splátek úvěru z účtu vedeného u

  Československé obchodní banky, a.s. s platností po celou dobu splatnosti úvěru.

s) upozornění na možné důsledky nedodržení závazků souvisejících se smlouvou o spotřebitelském úvěru:

Při porušení jakékoli povinnosti ze smlouvy o úvěru či zástavní smlouvy k nemovitosti, zejména pak:

- ☐ porušení povinnosti řádně splácet úvěr a úroky, popř. další platby;
- ☐ porušení povinnosti zajistit úvěr včas zástavním právem k nemovitosti;
- ☐ porušení povinnosti zdržet se jakéhokoli jednání vedoucí ke snížení hodnoty zástavy;
- ☐ porušení povinnosti včas doplnit další zajištění úvěru;
- ☐ porušení povinnosti včas nás informovat o všech skutečnostech, které mohou negativně ovlivnit Vaši schopnost řádně splácet úvěr nebo mohou vést ke snížení hodnoty zástavy;
- ☐ poskytnutí nepravdivých, neúplných nebo vědomě nesprávných podkladů a informací, které jsou rozhodující pro poskytnutí úvěru;
- ☐ použití úvěru k jinému než sjednanému účelu;
- ☐ je banka oprávněna uplatnit;
- ☐ smluvní pokutu za každé jednotlivé porušení ve výši sjednané pro danou povinnost, pro některé zvlášť důležité specifické povinnosti může být smluvní pokuta sjednána až do výše 15% celkové výše úvěru;
- ☐ navýšení úrokové sazby úvěru na trojnásobek původní hodnoty v některých specifických případech porušení smlouvy o úvěru;
- ☐ (Souhrn všech smluvních pokut včetně navýšení úrokové sazby na trojnásobek původní hodnoty však nesmí přesáhnout polovinu celkové výše úvěru, nejvýše však 200 000 Kč.);
- ☐ povinnost nahradit případnou škodu způsobenou porušením povinnosti a náklady, které nám s tím vzniknou;
- ☐ povinnost hradit úroky z prodlení v případě prodlení s některou z plateb podle smlouvy o úvěru či zástavní smlouvy;

- ☐ odmítnutí, omezení, přerušení nebo ukončení čerpání úvěru ze strany banky;
- ☐ předčasné zesplatnění úvěru či odstoupení od smlouvy o úvěru ze strany banky;
- ☐ výkon zástavního práva banky k zastavené nemovitosti, popř. výkon dalších práv banky ze zajištění úvěru;
- ☐ započítání dlužné částky oproti Vaší případné pohledávce za bankou, případně inkasování prostředků k úhradě takové dlužné částky z kteréhokoliv Vašeho účtu, který by byl bankou veden;
- ☐ odstoupení od smlouvy o úvěru;
- ☐ úhradu nákladů, které vzniknou bance v souvislosti s Vaším prodlením, a to ve výši stanovené smlouvou o úvěru, obchodními podmínkami, souvisejícími smluvními dokumenty nebo sazebníkem.