

Všeobecné informace ke smlouvám o spotřebitelském úvěru na bydlení
Předmluvní informace k ověření úvěruschopnosti
Informace k poradenským službám pro spotřebitele

I. Všeobecné informace o poskytovateli a o poskytování úvěrů

1) Původce těchto informací – poskytovatel úvěru

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
Europaplatz 1a
A-4020 Linz

Kontaktní údaje:

PRIVATBANK der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, pobočka Česká republika
Dlouhá 733/29, Praha, 110 00 Česká republika
Telefon: +420 224 816 900
Fax: +420 224 816 901
privatbank@privatbank.cz

2) Zápis v registru

Poskytovatel je zapsán v seznamu finančních institucí vedeném rakouským orgánem dohledu FMA. Pobočka je zapsaná v seznamu bank a poboček zahraničních bank vedeném Českou národní bankou.

3) Interní mechanismus vyřizování stížností

Stížnosti se uplatňují přímo v sídle pobočky, a to (i) písemně osobním předáním nebo doporučenou poštou; (ii) ústně, přičemž o takto podané reklamaci je na místě vyhotoven písemný protokol. Stížnost musí obsahovat zejména označení služby nebo činnosti, v nichž klient spatřuje nesprávný postup pobočky nebo poskytovatele úvěru.

Pokud se jedná o stížnost na činnost pobočky, bude stížnost vyřízena přímo pobočkou, resp. jejím vedoucím.

V případě, že je podána stížnost ohledně činnosti a poskytování služeb poskytovatele úvěru, pobočka stížnost neprodleně postoupí do centrály v Linci k dalšímu řízení, přičemž o této skutečnosti klienta písemně informuje.

Výsledek šetření oznámí pobočka klientovi vždy písemně. V případě stížnosti na činnost poskytovatele úvěru, bude výsledek šetření klientovi předán prostřednictvím pobočky.

Lhůta pro vyřízení stížnosti je 30 kalendářních dnů ode dne doručení stížnosti pobočce. Ve výjimečných případech může být tato lhůta prodloužena, o této skutečnosti však musí být klient písemně vyrozuměn, včetně uvedení důvodu pro prodloužení lhůty.

4) Mimosoudní řešení sporů

Spotřebitelské spory je možné řešit prostřednictvím finančního arbitra. Více informací na www.finarbitr.cz.

5) Orgán dohledu

Orgánem dohledu nad poskytováním a zprostředkováním spotřebitelských úvěrů v České republice je Česká národní banka.

6) Účel úvěru

a/ Účel použití spotřebitelského úvěru na bydlení je financování:

- Koupě stavebního pozemku
- Novostavba
- Přístavba, nástavba
- Dokončení stavby
- Koupě domu
- Koupě bytu do osobního vlastnictví
- Zachování vlastnického práva k nemovitosti ve smyslu zachování právního postavení v majetkoprávních vztazích. Např. úvěr za účelem vyplacení spoludědiců nebo k zaplacení

vyrovnání mezi rozvedenými manželi (v této souvislosti není myšleno na úvěr na rekonstrukci domácnosti).

a ostatní financování, je-li zajištěno nemovitostí, např.:

- Vzdělání
- Koupě automobilu
- Každodenní potřeby
- Vybavení (domácnosti)
- Přestavba, sanace, investice do řešení snižujícího energetickou náročnost

b/ Účel použití ostatních spotřebitelských úvěru není omezen.

7) Formy a podmínky zajištění

a/ Jako zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení může sloužit:

- Zástavní právo k nemovitosti až do výše 150% jistiny úvěru včetně sjednání dohody se svolením k přímé vykonatelnosti

b/ Jako zajištění ostatních úvěrů a jako další zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení může poskytovatele požadovat také jiné zajištění. To může být např.:

- Ručení
- Zástava / Postoupení pohledávek z pojištění
- Zástavní právo k cenným papírům
- Zástavní právo ke vkladu
- Dohoda o srážkách ze mzdy
- Zajišťovací převod práva k jiným peněžítým, majetkovým nebo věcným hodnotám

Pokud spotřebitel nebude plnit své platební povinnosti, je poskytovatel k uspokojení svých pohledávek oprávněn zpeněžit zajištění.

8) Možné doby trvání úvěru

Dlouhá doba trvání úvěru v zásadě znamená nižší měsíční zatížení. U kratší doby trvání jsou sice splátky vyšší, naproti tomu ale vychází celkový úvěr (částka zaplacená spotřebitelem) levněji.

Orientační doby trvání:

- Renovace a sanace: 10 let
- Koupě stavebního pozemku: 20 let
- Koupě stavebního pozemku a stavba domu: 25 let
- Koupě bytu do osobního vlastnictví: 25 let
- Klasický spotřebitelský úvěr: 1-5 let

9) Typy dostupných úrokových sazeb

Způsob úročení	Popis	Výhody	Nevýhody
Variabilní úročení navázané na konkrétní ukazatel (např. PRIBOR)	Pravidelné přizpůsobování úrokové sazby podle ukazatele (např. 3M PRIBOR). Je-li ujednáno ve smlouvě: Pokud by se ukazatel dostal pod 0%, bude jako ukazatel pro přizpůsobení použita nulová hodnota.	Výhodnost při poklesu úrokových sazeb	Při růstu úrokových sazeb se zvyšuje úrok. Rizika plynoucí z vývoje úrokových sazeb, který je pro spotřebitele nepříznivý, budou zohledněna v ilustrativním plánu splacení, poskytnutém v rámci osobního pohovoru se spotřebitelem.
	Zásadně je výše splátky přizpůsobována aktuálnímu úročení.	Sjednaná doba trvání bude dodržena.	Splátka se zvyšuje při zvýšení úrokových sazeb (resp. hodnoty ukazatele)
Pevné úročení	Úroková sazba je stanovena pevně pro celou dobu splatnosti.	Toto představuje výhodu při rostoucí úrokové míře.	Pokles úrokových sazeb nepředstavuje výhodu.
		Splátka zůstává stejná po celou dobu splatnosti.	Předčasné splacení po dobu trvání pevné úrokové sazby je možné proti uhrazení poplatku ve výši max. 1% z předčasně uhrazené částky.
Kombinace pevné úrokové sazby s následnou změnou na variabilní úrokovou sazbu	Úroková sazba je zpočátku stanovena jako pevná. Následně je pravidelně přizpůsobována podle vývoje ukazatele (např. 3M PRIBOR)	Během pevného úrokového období zůstává úroková sazba stejná a výše splátky vypočitatelná. Během období s variabilní úrokovou sazbou může úroková sazba klesat.	Během pevného úrokového období nelze těžit z klesající úrokové míry. Předčasné splacení během pevného úrokového období je možné při zaplacení náhrady činící max. 1% předčasně splacené částky. V období s variabilní úrokovou sazbou se může výše splátek při stoupající úrokové míře (popř. hodnotě indikátoru) zvýšit.

9.a) Informace k referenční hodnotě

Dle Vámi sjednané referenční hodnoty věnujte prosím pozornost níže uvedeným vysvětlivkám k indikátorům EURIBOR a PRIBOR:

Referenční hodnota:

EURIBOR

Název:

EURIBOR = Euro Interbank Offered Rate

Administrátor(ři):

European Money Markets Institute (EMMI).

Referenční hodnota:

PRIBOR

Název:

PRIBOR = Prague Interbank Offered Rate

Administrátor(ři):

ICE (Intercontinental Exchange) Benchmark Administration pro měnu CHF, EUR, GBP, YEN a USD. **Czech Financial Benchmark Facility s.r.o.** pro měnu CZK.

Možné důsledky pro spotřebitele:

Zvýší-li se referenční hodnota, zvýší se i úroková sazba u variabilně úročeného úvěru. Úvěr se zdraží. U úvěru se splátkami v paušální výši vzroste buď výše splátek nebo se prodlouží doba splatnosti – dle dohody s klientem.

Sníží-li se referenční hodnota, sníží se i úroková sazba u variabilně úročeného úvěru. Úvěr se zlevní. U úvěru se splátkami v paušální výši se buď sníží výše splátek nebo se zkrátí doba splatnosti – dle dohody s klientem.

Případ, že dohodnutý indikátor již nebude zveřejněn, není možné smluvně upravit, neboť jeho důsledky nemohou být dostatečně precizně předvídané. Pokud zákonodárce – jak v minulosti v podobných případech nastalo – určí náhradní referenční hodnotu, bude použita tato. Nebude-li vydáno žádné zákonné opatření, použije se jako náhrada taková referenční hodnota, která po přihlídnutí ke všem okolnostem pro úpravu úrokové sazby nejlépe odpovídá dohodám vyplývajících z úvěrové smlouvy. O této skutečnosti bychom Vás samozřejmě neprodleně informovali.

10) Úvěry v cizí měně

Úvěry jsou poskytovány v českých korunách (CZK) = domácí měna.

Poskytování nových úvěrů v cizí měně spotřebiteli je možné pouze ve výjimečných případech a nikoli v kombinaci s jiným zdrojem splácení. Nejedná se o standardně nabízený produkt, není především určen k financování pořízení bydlení.

Poskytování nových úvěrů v cizí měně spotřebiteli je možné pouze, pokud spotřebitel:

- Vykazuje dostačující, měnově odpovídající příjmy (příjmy v dané cizí měně)
- Očekává také jiné příjmy v měně dluhové služby, které mají sloužit ke splácení úvěru (např. příjmy z prodeje nemovitostí nebo obchodních podílů, v měně úvěru)
- Vykazuje vynikající bonitu.]

Nabízené měny: CHF, USD, JPY, EUR

Rizika a důsledky rizika změny úrokové sazby:

Nižší úroveň úrokové sazby oproti úvěru v domácí měně může zvyšovat dojem atraktivity úvěru v cizí měně. Je ovšem třeba vzít na vědomí, že se úroky v cizí měně mohou vyvíjet zcela rozdílně, než úroky v CZK. Takto může dojít k situaci, kdy se úroveň úrokové sazby v měně úvěru dostane nad úroveň úrokové sazby v domácí měně, čímž vzniká povinnost zaplatit na úrocích úvěru v cizí měně více, než by připadalo na úvěr v CZK. Vedle rizika změn úrokové sazby nese spotřebitele – jako zvláštnost úvěru v cizí měně - riziko změny směnného kurzu cizí měny oproti CZK.

Kurzové riziko:

V případě, že spotřebitel nepobírá žádné příjmy v měně úvěru (např. také z plnění v souvislosti s cennými papíry), nese v plném rozsahu kurzové riziko měny úvěru oproti CZK, tzn. může dojít k situaci, že při splacení úvěru v cizí měně bude třeba vynaložit v CZK více, než bylo při čerpání úvěru poskytnuto. Z úvěru ve výši např. 1.000.000,- CZK může tedy takto vzniknout povinnost k zaplacení 1.200.000,- CZK, čímž by jen na základě kurzových změn vznikla povinnost uhradit o 200.000,- CZK více, než by připadalo na úvěr v CZK. Směnný kurz je třeba sledovat samostatně. Vycházíme z toho, že spotřebitel bude sám vyvíjet aktivitu a učinit nezbytné kroky.

11) Reprezentativní příklad financování

Úvěr s pravidelnými splátkami

Celková výše úvěru CZK 2.000.000,-

Doba trvání úvěru: 240 měsíců

Zajištění: Zástavní právo k nemovitosti až do výše částky CZK 132.600,00

Variabilní úroková sazba 2,125 % p.a. (přizpůsobována čtvrtletně podle vývoje hodnoty 3-měsíční sazby PRIBOR)

240 měsíčních paušálních splátek ve výši CZK 11.776,00

Jednorázový poplatek za zpracování (nezávislý na době trvání úvěru) ve výši CZK 20.000,00

Poplatek za vedení účtu ve výši CZK 125,00 měsíčně

Poplatek za návrh vklad do katastru nemovitostí CZK 1.000,00

Ostatní jednorázové náklady/poplatky:

Poplatek za potvrzení o splacení CZK 500,00

Všechny jednorázové náklady/poplatky závisí na době splatnosti úvěru a nejsou při předčasném splacení vráceny.

→ z toho vyplývají celkové náklady ve výši: CZK 826.065,63

Roční procentní sazba nákladů 3,90 %

Celková částka k úhradě CZK 2.826.065,63

Poplatky za všechna dodatečně poskytnutá zajištění vycházejí z aktuálního zajištění a nejsou tedy v tomto ilustrativním výpočtu obsaženy.

12) Další možné náklady v souvislosti s úvěrem

V souvislosti s úvěrem mohou vznikat další náklady, které nejsou obsaženy v celkových nákladech na úvěr:

- Náklady na ověření podpisů na zástavní smlouvě
- Náklady na služby notáře
- Náklady na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí
- Náklady v souvislosti s porušením povinností (úrok z prodlení, náklady na vymáhání)

13) Možnosti splácení

Druh úvěru		Vysvětlivky:
Kontokorentní úvěr (pro fázi stavby)		Opětovně využitelný úvěrový rámec, kterým je založeno právo využívat úvěru po dobu trvání úvěrového vztahu, v libovolné chvíli a v libovolné výši až do nejvyšší sjednané částky. Zvláštnosti: Flexibilní využívání uvnitř úvěrového rámce; libovolné splácení v průběhu doby splatnosti, úplné splacení je vyžadováno na konci doby splatnosti. Jelikož náklady na dlouhodobější kontokorentní úvěry jsou obvykle vyšší, než u úvěru s pravidelnými splátkami, je smysluplné využívat, zejména u stavby domu, kontokorentních úvěru pouze ve fázi stavby, než je známá výše konečné potřeby kapitálu.
Splátkový úvěr		Jednou využitelný úvěr
	s paušálními splátkami	Pravidelné splácení ve formě splátek sestávajících z části vypůjčené jistiny, poplatků a úroku. Úroky se vypočítávají z nesplacené jistiny.
	se splátkami jistiny	Pravidelné splácení ve formě neměnných splátek, kterými je plněno pouze na vypůjčenou jistinu; Splácení úroků a poplatků zvlášť v konkrétně sjednaných termínech. Úroky se vypočítávají z nesplacené jistiny.
	jednorázově splatný	Splacení celkové jistiny se děje teprve na konci doby splatnosti; průběžné placení úroků a poplatků v konkrétně sjednaných termínech. Úroky se vypočítávají z nesplacené jistiny, která u tohoto druhu úvěru po celou dobu splatnosti existuje v původní plné výši. Na základě charakteru tohoto typu úvěru je celkové zatížení pro klienta vyšší. Klient má povinnost zajistit, že k datu konce doby splatnosti bude disponovat kapitálem dostatečným pro splacení úvěru.

Frekvence (četnost) splácení:

- měsíčně
- čtvrtletně
- pololetně
- ročně
- jednorázově vcelku

Individuální ujednání ohledně počtu, četnosti a výše pravidelných splátek je předmětem pohovoru se spotřebitelem.

14) Upozornění – žádná záruka splácení

Dodržování podmínek smlouvy o úvěru nezaručuje splacení celé částky úvěru využitě na základě smlouvy o úvěru. To především znamená, že při zvýšení úrokové sazby a/nebo nákladů v souvislosti s úvěrem, vzniká povinnost zaplatit více (vyšší splátky), než je uvedeno ve smlouvě o úvěru.

15) Předčasné splacení

Úplné nebo částečné splacení úvěru je možné po celou dobu trvání spotřebitelského úvěru. V takovém případě má spotřebitel právo na snížení celkových nákladů spotřebitelského úvěru o výši úroku a dalších nákladů, které by byl spotřebitel povinen platit v případě, kdy by nedošlo k předčasnému splacení spotřebitelského úvěru, a věřitel má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, kterým mu v souvislosti s předčasným splacením vznikly, dle následujících pravidel:

- a/ Při splacení v průběhu pevného úrokového období odpovídá výše nákladů rozdílu mezi sjednanou úrokovou sazbou a úrokovou sazbou, za kterou je poskytovatel schopen nabídnout předčasně splácenou částku na trhu jako úvěr.
- b/ Náklady vypočtené dle bodu a/ mohou být nejvýše 1% (při zbývajících době splatnosti pod 1 rok 0,5%) z předčasně splacené částky úvěru.
- c/ Omezení dle bodu b/ neplatí pro předčasné splacení spotřebitelských úvěrů na bydlení, s výjimkou předčasného splacení v souvislosti s prodejem nemovité věci, jejíž nabytí, výstavba nebo zachování práv k této nemovité věci bylo financováno tímto úvěrem, nebo kterou byl tento spotřebitelský úvěr zajištěn, kdy spotřebitel je oprávněn úvěr na bydlení

zcela předčasně splatit za podmínky, že doba trvání smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení je delší než 24 měsíců, přičemž věřiteli vzniká právo požadovat náhradu nákladů podle bodu a/, která ale nesmí přesáhnout 1 % z předčasně splacené výše spotřebitelského úvěru, maximálně však částku 50 000 Kč

Poskytovatel nebude požadovat náhradu nákladů za předčasné splacení, pokud předčasné splacení bylo provedeno

- (i) v rámci plnění z pojištění určeného k zajištění splacení spotřebitelského úvěru,
- (ii) u spotřebitelského úvěru poskytnutého formou možnosti přečerpání,
- (iii) v období, pro které není stanovena pevná zápůjční úroková sazba,
- (iv) u spotřebitelského úvěru na bydlení do 3 měsíců poté, co poskytovatel spotřebiteli sdělil novou výši zápůjční úrokové sazby,
- (v) u spotřebitelského úvěru na bydlení v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity spotřebitele v postavení dlužníka ze smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení, nebo jeho manžela nebo partnera, pokud tato skutečnost vede k výraznému snížení schopnosti spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr na bydlení, nebo
- (vi) u spotřebitelského úvěru na bydlení do 25 % celkové výše spotřebitelského úvěru během 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení.

16) Ocenění nemovitosti sloužící jako zajištění

Ocenění nemovitosti sloužící jako zajištění je vyžadováno a je prováděno poskytovatelem nebo jím pověřeným externím znalcem. Náklady na ocenění nemovitosti nese poskytovatel.

17) Důsledky nedodržení povinností ze smlouvy o úvěru

Spotřebitel se v úvěrové smlouvě zavazuje řádně platit sjednané částky, resp. informovat poskytovatele neprodleně o možném prodlení nebo o vynechání byť jedné sjednané částky. Nedodržení této platební / spořicí povinnosti představuje, pokud by tímto bylo ohroženo plnění povinností, důležitý důvod pro předčasné ukončení úvěrového vztahu poskytovatelem.

Další možné důsledky prodlení spotřebitele vedle úroku z prodlení a nákladů na vymáhání představují:

- povinnost platit zákonný úrok z prodlení
- povinnost hradit náklady na vymáhání
- ztráta výhody splátek (tj. nastolení okamžité splatnosti celkového nesplaceného dluhu, pokud je alespoň jedno neuhrazené plnění splatné po dobu delší šesti týdnů a poskytovatel spotřebitele upomínal s upozorněním na hrozící zesplatnění po uplynutí dodatečné lhůty v trvání alespoň třiceti dnů)
- zpeněžení zajištění
- podání žaloby poskytovatelem
- exekuce majetku spotřebitele
- zápis do registrů dlužníků

II. Předmluvní informace k ověření úvěruschopnosti

Před uzavřením smlouvy o úvěru musí poskytovatel ověřit Vaši schopnost úvěr splácet = úvěruschopnost.

1) Informace a podklady požadované k ověření úvěruschopnosti

Za účelem posouzení Vaší úvěruschopnosti je nutné, abyste dodali následující **informace a doklady potřebné k posouzení úvěruschopnosti spotřebitele:**

- Doklad totožnosti (např. cestovní pas, řidičský průkaz,...) ve formě originálu, pro vyhotovení kopie
- Pokud nemáte u poskytovatele nejméně tři roky veden účet, přes který probíhá veškerý platební styk (odrážející celkové příjmy a výdaje), pak také:
 - Doklad o výši příjmů za poslední tři měsíce
 - Roční potvrzení o příjmech za poslední tři roky
 - Doložení ostatních příjmů (např. přídavky na děti / příspěvky na péči / ...)
 - Výpis z účtu používaného pro všechny příjmy a výdaje za posledních 6 měsíců ve formě originálu pro vyhotovení kopie
- Podklady k financovanému objektu
- Rozpočet domácnosti / prohlášení o majetkových poměrech
- Prohlášení o ochraně osobních údajů

- Informace o Vašich příjmech a výdajích dle Prohlášení o majetkových poměrech, které je Vám zpřístupněno a bude s Vámi (na základě Vámi předložených dokumentů) vyplněno při osobním pohovoru v bance.

Prohlášení o majetkových poměrech se skládá z otázek patrných z přílohy a bude (na základě podkladů přinesených Vámi) vypracován s Vámi v bance. Prohlášení o ochraně osobních údajů obdržíte při osobním rozhovoru v bance. Oba dokumenty vyžadují Váš podpis.

Bez podkladů a informací uvedených výše, které musejí být pravdivé a úplné, není možné posoudit úvěruschopnosti a poskytnout úvěr.

2) Informace z databází

Poskytovatel úvěru získává údaje o Klientovi pomocí dotazů na Evidenci drobných úvěrů (KKE) a ve varovných seznamech, které jsou sestavovány Spolkem na ochranu věřitelů 1870, Wagenseilgasse 7, A-1120, Vídeň. bližší informace k těmto databázím jsou dostupné na domovské stránce KSV1870: www.ksv.at.

Nad to jsou prováděny dotazy na veřejné rejstříky (zejména pak na katastr nemovitostí, obchodní rejstřík, insolvenční rejstřík, atd.). V případě dotazů na jiné soukromé databáze, bude toto zřejmé z prohlášení o ochraně osobních údajů.

III. Informace k poradenským službám

Raiffeisenlandesbank OÖ na přání klienta v souvislosti s financováním nemovitosti pro bydlení nabízí poradenství a individuální doporučení k přijetí úvěru.

Doporučení/poradenství se přitom vztahuje zpravidla na:

- všechny vlastní nabídky úvěrů a půjček

Celý rozsah poradenství bude stanoven v poradenském protokolu o financování.

Bankovní poradce poskytne informace o tom, zda a v jakém rozsahu mohou být provedeny poradenské služby.

Příloha: Formulář prohlášení o majetkových poměrech