OBCHODNÍ PODMÍNKY

pro poskytování hypotečních úvěrů spotřebitelům

(dále jen „**Obchodní podmínky**“)

I.
Úvodní ustanovení

1. ČSOB Hypoteční banka, a.s. (dále jen „**Banka**“) vydává v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru tyto Obchodní podmínky, které jsou Bankou předkládány spolu s návrhem příslušné smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru a které se, v případě jejího uzavření, stávají její nedílnou součástí.

2. Odlišná ujednání ve Smlouvě mají přednost před zněním těchto Obchodních podmínek. Pojmy s velkým počátečním písmenem používané v těchto Obchodních podmínkách, které jsou definované pouze ve Smlouvě, mají význam jim přiřazený ve Smlouvě.

II.
Vymezení pojmů

1. Ve vzájemných vztazích mezi Bankou a Dlužníkem mají níže uvedené pojmy tento význam:

„**Anuitní splátka Úvěru**“ - pravidelná splátka zároveň umořující jistinu Úvěru a splácející úrok po sjednanou dobu platnosti a pro sjednanou výši úrokové sazby Úvěru. Výše této splátky je určena ve splátkovém kalendáři.

„**Den splatnosti Úvěru**“ – den, kdy je Dlužník povinen provést splátku Úvěru, případně den, v němž je Dlužník povinen provést úhradu úroků, úroků z prodlení, smluvních pokut a poplatků, úhradu nákladů, případně nákladů spojených s uplatněním pohledávky, a to bez ohledu na to, zda tento den připadne na sobotu, neděli nebo svátek.

„**Doba splatnosti**“ – je doba splatnosti Dlužné částky. Konec doby splatnosti určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá skutečnost, od níž se doba počítá. Není-li takový den v posledním měsíci, připadne konec doby na poslední den měsíce. Připadne-li poslední den doby splatnosti na sobotu, neděli nebo svátek, není to důvod k prodloužení doby na nejblíže následující pracovní den.

„**Dlužná částka**“ – součet nezaplacené části jistiny Úvěru a veškerého Příslušenství vypočtený Bankou k určitému dni podle podmínek sjednaných ve Smlouvě.

„**Korespondenční místo**“ – korespondenčním místem pro zasílání písemností Bance je: ČSOB Hypoteční banka, a.s., klientské služby, Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57. Korespondenčním místem pro zasílání písemností Dlužníkovi je adresa určená Dlužníkem, uvedená ve Smlouvě. Pokud Banka nebo Dlužník uvede ve Smlouvě jako svoji kontaktní adresu též adresu pro komunikaci pomocí prostředku elektronické komunikace, použijí se ujednání o Korespondenčním místu přiměřeně i pro takovou adresu.

„**Mimořádná splátka Úvěru**“ - každá, byť i částečná, splátka Úvěru, která není pravidelnou měsíční splátkou dohodnutou ve Smlouvě.

„**Obchodní místo Banky**“ – organizační útvary Banky, v nichž jsou poskytovány bankovní služby, označované zejména jako pobočky nebo obchodní divize.

„**Obvyklá cena nemovitosti**“ – obvyklá cena, která by byla dosažena při prodeji oceňované nebo srovnatelné nemovitosti (z hlediska velikosti, stavu, polohy, vybavení atd.) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena nemovitosti je stanovena oceněním dle metodiky Banky a v souladu s definicí obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. O ocenění je vždy učiněn záznam v písemné podobě nebo na jiném trvalém nosiči informací.

„**Oznámení Banky**“ – písemná sdělení Banky Dlužníkovi, která se stávají součástí Smlouvy.

„**Pevná pětiletá procentní odchylka**“ – úroková procentní přirážka k sazbě PRIBOR, jejíž výše ke dni podpisu Smlouvy je sjednána Smlouvou a jejíž platnost končí dnem uvedeným ve Smlouvě, nebo v případě její změny začíná její platnost dnem následujícím po ukončení předchozí doby platnosti a končí dnem uvedeným v Oznámení Banky.

„**Pojištění zástavy**“ – pojištění všech staveb či prostor, které jsou Předmětem zajištění Úvěru nebo součástí Předmětu zajištění Úvěru, tj. pojištění staveb jako samostatných nemovitých věcí či jako součástí zastavených nemovitých věcí, případně pojištění bytu

či nebytového prostoru jako samostatné nemovité věci, a to pojištění na novou hodnotu (reprodukční cenu), v případě bytových jednotek též pojištění na cenu obvyklou, a v rozsahu pojistných rizik dle požadavků Banky. Pojištěním zástavy není pojištění na časovou cenu, pojištění s pojistným plněním v časové ceně, ani pojištění, ve kterém by pojistitel mohl namítnout podpojištění.

„**Příslušenství**“ – úroky z Úvěru, úroky z prodlení, poplatky, úhrada nákladů dle Smlouvy a náklady spojené s uplatněním pohledávky.

„**Příslušný doklad**“ – doklad který Dlužník předává Bance pro účely čerpání Úvěru, který musí obsahovat náležitosti stanovené Smlouvou a musí být vystaven v souladu s účelem Úvěru uvedeným ve Smlouvě. Za správnost obsahu tohoto dokladu odpovídá Dlužník.

„**Sazebník**“ – aktuálně platný sazebník Banky, který stanoví výše úhrad nákladů a poplatků za služby poskytované Bankou; ve znění platném ke dni podpisu Smlouvy je Sazebník též uveden ve Smlouvě.

„**Smlouva**“ – smlouva ve znění všech jejích dodatků, kterou se Banka zavazuje poskytnout Dlužníkovi Úvěr a Dlužník se zejména zavazuje Úvěr včetně veškerého Příslušenství splatit. Součástí Smlouvy jsou Obchodní podmínky, popř. další přílohy.

„**Související smluvní dokumenty**“ – smluvní dokumenty vyhotovené v souvislosti s uzavřením Smlouvy, zejména smlouva o zástavě nemovitosti či jiná zajišťovací dokumentace.

„**Úvěr**“ – úvěr poskytnutý na základě Smlouvy.

„**Zástavní hodnota nemovitosti**“ – je evidovaná a vykazovaná hodnota nemovitosti, kterou stanoví Banka na základě Obvyklé ceny nemovitosti.

„**Životní pojištění**“ – pojištění pro případ úmrtí Dlužníka.

III.
Základní požadavky na zajištění Úvěru

1. Podmínkou poskytnutí Úvěru Bankou je zajištění takového úvěru zřízením zástavního práva k nemovitosti ve prospěch Banky, a to samostatnou zástavní smlouvou obsahu dle požadavků Banky.

2. Na nemovitosti, kterou je zajištěn Úvěr, nesmí váznout žádné jiné zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí se zástavním právem zřízeným ve prospěch Banky a ani nesmí být dány předpoklady či skutečnosti pro jeho vznik. Převod této nemovitosti nesmí být podle dříve platné právní úpravy omezen.

Nemovitost se však nepovažuje za zatíženou dříve vzniklým zástavním právem nebo omezením převodu nemovitosti, jestliže dříve vzniklé zástavní právo či omezení převodu nemovitosti zanikne v důsledku zániku zajištěného dluhu jeho splacením Úvěrem (tzv. refinancováním) poskytnutým Bankou.

3. Nemovitost, kterou je zajištěn Úvěr, se musí nacházet na území České republiky.

IV.
Pravidla jednání

1. V případě, že na straně Dlužníka vystupuje více osob, považuje se každý z nich za Dlužníka a současně za spoludlužníka. Smlouva, jakož i Obchodní podmínky, se rovněž vztahují na všechny spoludlužníky. Všichni spoludlužníci odpovídají za dluhy vůči Bance společně a nerozdílně. Všichni spoludlužníci jsou ze Smlouvy oprávněni společně a nerozdílně. Kterýkoliv ze spoludlužníků je oprávněn jednat s Bankou ohledně Smlouvy a Úvěru samostatně na účet všech spoludlužníků.

2. Dlužník bere na vědomí, že podpisy osob jednajících za Banku mohou být nahrazeny mechanickými prostředky. Dlužník bere na vědomí, že písemnosti Banky mohou být vyhotoveny a Dlužníkovi doručovány v listinné nebo elektronické podobě a též s využitím prostředků elektronické komunikace.

3. Doručování veškerých písemností Dlužníkovi provádí Banka na Korespondenční místo nebo jiným dohodnutým způsobem. Banka je oprávněna určit písemnost, kterou je třeba vždy doručit Dlužníkovi na jeho Korespondenční místo, a to bez ohledu na jiné způsoby doručování sjednané ve Smlouvě.

4. Veškeré písemnosti určené Bance musí být doručovány do jejího Korespondenčního místa, pokud Banka neoznámí Dlužníkovi jinou svou kontaktní adresu nebo ve Smlouvě nedohodne s Dlužníkem doručování Bance jiným způsobem.

5. Smluvní strany se zároveň dohodly, že veškeré písemnosti zasílané Bance budou Dlužníkem vlastnoručně podepsány a předány Bance v originále v listinné podobě. Banka je oprávněna akceptovat doručení písemností i jinou formou. Pokud je Dlužník v jednání s Bankou zastoupen na základě plné moci, je Banka oprávněna požadovat, aby byla opatřena úředně ověřeným podpisem Dlužníka. V případě jakýchkoliv pochybností o pravosti, platnosti či rozsahu zmocnění vzhledem k zamýšlenému jednání, případně způsobilosti zmocněnce, je Banka oprávněna jednání s takovým zmocněncem odmítnout.

6. Písemnosti je možné doručovat osobně, poštou, kurýrní službou nebo jiným dohodnutým způsobem umožňujícím přepravu nebo přenos a prokazatelné doručení písemností. Dlužník se s Bankou může též dohodnout, že písemnosti budou doručovány prostřednictvím elektronické pošty nebo jinými prostředky elektronické komunikace. Banka se může s Dlužníkem dohodnout na doručování písemností prostřednictvím zmocněnce pro doručování na dohodnuté Korespondenční místo. V takovém případě je písemnost doručena Dlužníkovi, pokud je doručena zmocněnci pro doručování na dohodnuté Korespondenční místo. Tento způsob doručování je možné dohodnout i pro případ několika Dlužníků, příp. několika osob vystupujících vůči Bance.

7. Písemnosti doručované Bankou na Korespondenční místo nebo na jiné dohodnuté místo do vlastních rukou Dlužníka nebo s dodejkou jsou považovány za doručené okamžikem jejich převzetí. Zmaří-li Dlužník doručení písemnosti, je za den doručení považován den vrácení písemnosti Bance. Dlužník zmaří doručení písemnosti, jestliže písemnost odmítne převzít nebo si ji nevyzvedne v náhradní lhůtě nebo se písemnost vrátí Bance jako nedoručitelná. Písemnosti doručované Bankou prostředky elektronické komunikace se považují za doručené okamžikem, kdy je písemnost Dlužníkovi v rámci daného prostředku k dispozici.

8. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s poskytováním vybraných služeb spojených s Úvěrem je Dlužník oprávněn využívat telefonických informačních služeb tzv. call centra Banky, které spočívají zejména v podávání informací o průběhu splácení Úvěru, ve vyřizování změn Korespondenčního místa, kontaktního telefonu či e-mailové adresy a v poskytování dalších konzultací souvisejících s Úvěrem. Dlužník uděluje Bance souhlas k nahrávání telefonických hovorů s operátory call centra.

9. Změnu Korespondenčního místa, kontaktního telefonu či e-mailové adresy lze provést prostřednictvím call centra Banky nebo na základě písemné žádosti podepsané Dlužníkem. V případě spoludlužníků je oprávněn tuto žádost podat kterýkoliv z nich. Nový podpisový vzor se v tomto případě vyhotovovat nebude.

V.
Zvláštní ujednání o úročení Úvěru a o náhradě některých nákladů

1. Při výpočtu částky úroků z Úvěru Banka vychází z předpokladu, že měsíc má 30 dnů a rok 360 dnů.

2. V případě, že by úroková sazba PRIBOR zanikla či se přestala obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto příslušné sazby PRIBOR jiná, jí nejblíže podobná sazba typu IBOR, která by se namísto takové sazby PRIBOR na trhu mezibankovních depozit v České republice běžně používala.

3. Výše náhrady účelně vynaložených nákladů, které vznikly Bance v souvislosti s předčasným splacením Úvěru se určí jako součet náhrady administrativních a finančních nákladů předčasné splátky.

Administrativními náklady předčasné splátky jsou jednorázové procesní náklady vynaložené Bankou v souvislosti s úkony, které musí Banka uskutečnit při zpracování žádosti nebo oznámení o provedení požadované mimořádné splátky úvěru a které vedou k přípravě její technické realizace.

Pro určení finančních nákladů vychází Banka z rozdílu mezi původní úrokovou sazbou na kapitálovém trhu, za kterou si Banka byla schopna obstarat zdroje pro krytí Úvěru pro celé dané sjednané období platnosti sjednané úrokové sazby Úvěru (dále jen „původní podkladová sazba“) a úrokovou sazbou na kapitálovém trhu v době předčasné splátky, za kterou je Banka schopna obstarat si zdroje na zbývající dobu do konce daného období platnosti úrokové sazby Úvěru (dále jen „aktuální podkladová sazba“) (tento rozdíl dále jen „úrokový rozdíl“); pokud je původní podkladová sazba nižší než aktuální podkladová sazba, považuje se úrokový rozdíl za nulový. Finanční náklady předčasné splátky pak jsou určeny jako rozdíl mezi současnou hodnotou budoucích plateb úroků (v rozsahu zjištěného úrokového rozdílu) z jistiny Úvěru nesnížené předčasnou splátkou a současnou hodnotou budoucích plateb úroků (v rozsahu zjištěného úrokového rozdílu) z jistiny Úvěru snížené o předčasnou splátku, počítaný pro zbývající dobu do konce období platnosti dané úrokové sazby Úvěru.

4. Výše náhrady účelně vynaložených nákladů, které vznikly Bance v souvislosti s nedočerpáním Úvěru se určí stejným způsobem jako výše náhrady finančních nákladů v případě předčasného splacení Úvěru, s tím, že v rozsahu nedočerpání Úvěru se pro tento účel považuje Úvěr za dočerpaný a zároveň předčasně splacený k poslednímu dni lhůty k čerpání Úvěru.

VI.
Ochrana osobních údajů a bankovního tajemství

1. Informace o tom, jak Banka nakládá s osobními údaji, jsou uvedeny v dokumentu „Informace o zpracování osobních údajů“ dostupném na pobočkách Banky a webových stránkách Banky.

2. Informace, které získá Banka v souvislosti se smluvním vztahem s Dlužníkem, včetně informací, které jsou předmětem bankovního tajemství, je oprávněna poskytnout třetím osobám v případech stanovených v příslušných právních předpisech a v rozsahu, ve kterém Dlužník udělil Bance k takovému sdělení souhlas ve smluvním či jiném ujednání.

3. Banka je oprávněna poskytnout informace o Dlužníkovi a Úvěru, na něž se vztahuje povinnost zachování mlčenlivosti a bankovního tajemství (dále jen „Důvěrné informace“), ostatním členům skupiny ČSOB, skupiny KBC a obchodním partnerům, které Banka pověřila výkonem určité činnosti nebo kteří nabízí, prodávají, případně obsluhují, produkty skupiny ČSOB, a to za účelem plnění obchodní smlouvy, včetně vypořádání nároků. Tyto informace mohou být členy skupiny ČSOB, skupiny KBC a obchodními partnery využívány, zejména za účelem klientské obsluhy a péče, za předpokladu poskytnutí příslušného souhlasu Dlužníkem též včetně marketingu a nabídek obchodu a služeb členů skupiny ČSOB a skupiny KBC i jejich obchodních partnerů, např. formou obchodního sdělení prostřednictvím emailu. Skupina ČSOB zahrnuje Banku, její mateřskou společnost Československou obchodní banku, a. s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO: 00001350, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B: XXXVI, vložka 46 a další společnosti, které s ní tvoří podnikatelské seskupení. Skupina KBC zahrnuje skupinu ČSOB, mateřskou společnost KBC Bank N.V. se sídlem 1080 Brusel, Havenlaan 2, Belgické království a další společnosti, které s ní tvoří

podnikatelské seskupení. Bližší informace o skupině ČSOB a skupině KBC jsou dostupné na webových stránkách ČSOB.

4. Banka je oprávněna pořídit si kopie všech Klientem předložených dokladů, souvisejících s plněním povinností identifikace a kontroly Klienta, pro účely zákona 253/2008 Sb., v platném znění, a zpracovávat získané informace k naplnění účelu tohoto zákona. Banka je oprávněna neprovést příkaz Klienta či jakýkoli obchod, případně omezit příslušnou službu, pokud se důvodně domnívá, že není v souladu s právními předpisy a postupy Banky na jejich základě.

VII.
Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Dlužník bere na vědomí, že uvedení nepravdivých nebo hrubě zkreslených údajů, případně zamlčení podstatných údajů při sjednávání Úvěru, nebo použití Úvěru k jinému než sjednanému účelu může být trestným činem.

2. Banka neodpovídá Dlužníkovi za škodu v případě, že porušení dané povinnosti bylo způsobeno mimořádnou nepředvídatelnou a nepřekonatelnou překážkou vzniklou nezávisle na jejich vůli. Banka dále neodpovídá za škodu způsobenou protiprávním jednáním Dlužníka, spoludlužníka nebo jakéhokoliv jiného účastníka smlouvy o úvěru nebo třetí osoby, včetně zneužití identifikačních dokladů Dlužníka, spoludlužníka nebo jakéhokoliv jiného účastníka Smlouvy nebo jejich zmocněnce, ledaže by škoda vznikla porušením povinnosti Banky jednat s odbornou péčí. Banka dále neodpovídá za škodu, způsobenou jednáním Dlužníka a/nebo spoludlužníka nebo nedostatkem součinnosti ze strany Dlužníka a/nebo spoludlužníka nebo v důsledku porušení povinností zmocněnce Dlužníka a/nebo spoludlužníka nebo jakéhokoliv jiného účastníka Smlouvy.

3. V souladu se Smlouvou je Banka oprávněna tyto Obchodní podmínky v případě potřeby průběžně měnit v rozsahu ustanovení o právech a povinnostech Banky, Dlužníka a souvisejících ustanovení, a to v závislosti na (i) změně a vývoji tržních ukazatelů, (ii) změně a vývoji pravidel kapitálové přiměřenosti Banky nebo jiných obchodních bank, (iii) změně legislativy, (iv) vývoji judikatury soudů ČR, (v) vývoji v oblasti technologií a prostředků komunikace.

4. Dlužník má právo předložit případný spor plynoucí ze Smlouvy finančnímu arbitrovi (www.finarbitr.cz). Banka informuje Dlužníka na jeho žádost o příslušném orgánu pro mimosoudní řešení případného konkrétního sporu. Aniž je tím dotčeno právo Dlužníka dle tohoto odstavce, vynaloží vždy Dlužník a Banka maximální úsilí k tomu, aby jakékoliv sporné záležitosti vyřešili smírnou cestou. Písemné stížnosti a reklamace může Dlužník zasílat na adresu ČSOB Hypoteční banka, a.s., odbor Spolupráce ve skupině, Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, případně e-mail: klient@csobhypotecni.cz. V případě, že se nepodařilo sporné záležitosti vyřešit smírnou cestou, informuje Banka Dlužníka o příslušném orgánu pro mimosoudní řešení případného konkrétního sporu dle tohoto odstavce. Pokud byla Smlouva uzavřena online, může Dlužník využít internetovou platformu pro řešení sporů online založenou Evropskou komisí (dostupné na webové stránce: http://ec.europa.eu/consumers/odr/).

5. Tyto obchodní podmínky nabývají účinnosti dnem 24. 6. 2024 a uplatní se pro Úvěry poskytnuté na základě Smluv sjednaných od tohoto data.

Dlužník prohlašuje, že se dostatečně seznámil s těmito Obchodními podmínkami a jejich zněním, že mu byl obsah těchto Obchodních podmínek dostatečně vysvětlen, Obchodním podmínkám zcela rozumí a souhlasí s nimi a tuto skutečnost stvrzuje níže svým podpisem:

V dne
(Vyplněno a podepsáno pouze při podpisu Smlouvy na listině.)

.....

.....

Ověření při fyzickém podpisu:

Potvrzuji, že bylo podepsáno v mé přítomnosti.
Totožnost Dlužníka ověřena
podle dokladu(ů): .....

Jméno a příjmení ověřovatele

Podpis ověřovatele ……...

Ověření při elektronickém podpisu:
Totožnost Dlužníka ověřena elektronickými prostředky.