

# Obecné úvěrové podmínky Českomoravské stavební spořitelny, a.s. (dále jen ČMSS)

## Část I.

### A. Úvodní ustanovení

- 1) Obecné úvěrové podmínky ČMSS (dále jen OÚP) vycházejí ze zákona č. 96/1993 Sb., v platném znění (dále zákon o stavebním spoření), Všeobecných obchodních podmínek stavebního spoření (dále jen VOP), obchodního zákoníku a občanského zákoníku.
- 2) OÚP upravují závazkové vztahy při poskytování úvěrů ze stavebního spoření (dále jen úvěr) a meziúvěrů ze stavebního spoření (dále jen meziúvěr) vznikající mezi účastníkem stavebního spoření jako dlužníkem (dále jen dlužník) a ČMSS jako věřitelem (dále jen věřitel).
- 3) OÚP jsou nedílnou součástí Smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření (dále jen úvěrová smlouva). Pokud úvěrové smlouvy obsahují ujednání odchylná od OÚP, platí ujednání obsažená v úvěrových smlouvách.

### B. Předmět a účel úvěrových smluv

- 1) Předmětem Smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření (dále jen smlouva o úvěru) je poskytnutí úvěru a to do výše rozdílu mezi cílovou částkou a zůstatkem na účtu stavebního spoření za předpokladu, že dlužník prokáže schopnost úvěr splatit (úvěruschopnost), zajistí návratnost úvěru a dodrží účelové použití peněžních prostředků dle zákona o stavebním spoření.
- 2) Předmětem Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření (dále jen smlouva o meziúvěru) je poskytnutí meziúvěru, který slouží k dřívější úhradě nákladů na řešení bytové potřeby v době, kdy dlužník nemá ještě nárok na poskytnutí úvěru, a to až do výše cílové částky.
- 3) Na poskytnutí meziúvěru není právní nárok.
- 4) K jedné smlouvě o stavebním spoření může být uzavřena zpravidla pouze jedna smlouva o poskytnutí meziúvěru.

## Část II. Úvěr

### C. Čerpání úvěru ze stavebního spoření

- 1) Dlužník předá věřiteli doklady, jejichž předložení bylo sjednáno jako podmínka čerpání, a písemnou dispozicí kam a v jaké výši mají být poukázány prostředky z jeho úvěrového účtu. Věřitel poté provede úhradu podle předané dispozice.
- 2) Použije-li dlužník peněžní prostředky v rozporu se sjednaným účelem, je věřitel oprávněn odmítnout další čerpání úvěru a požadovat okamžité vrácení celkové částky poskytnutého úvěru nebo její části použité v rozporu s účelem úvěru, jakož i vrácení státní podpory na jejíž vyplacení ztratil dlužník nárok.
- 3) Věřitel je oprávněn zastavit čerpání a neposkytnout další peněžní prostředky, pokud dlužník řádně úvěr nesplicí, případně pokud nesplicí řádně jakýkoli jiný meziúvěr, nebo úvěr poskytnutý mu ČMSS, nebo pokud porušuje jiné závazky nebo ujednání vyplývající ze smluvních vztahů s ČMSS.
- 4) V případě, že dlužník nedodrží ustanovení zákona o stavebním spoření, smlouvy o úvěru, OÚP, VOP, nebo stane-li se zajištění pohledávky věřitele nedostatečným, ale i při zhoršení finanční situace dlužníka, je věřitel oprávněn:
  - a) odmítnout uvolňování dalších peněžních prostředků
  - b) požadovat okamžité splacení úvěru nebo smlouvu vypovědět nebo od ní odstoupit.Uvedený postup je věřitel oprávněn uplatnit také v případech dle části IV písm. I. odst. 1) bod a) až k).
- 5) Dlužník je v případech podle odstavce 4) tohoto písmene povinen vrátit poskytnuté peněžní prostředky ve lhůtě stanovené věřitelem.

### D. Splácení úvěru ze stavebního spoření

- 1) Splátka úvěru zahrnuje úroky z úvěru.
- 2) Výše minimální měsíční splátky dle článku XVIII. VOP může být snížena na návrh účastníka nebo ČMSS; minimální splátka však nemůže být nižší než Kč 100,-.
- 3) Je-li dlužník se svými splátkami úvěru v prodlení, je věřitel oprávněn uplatnit úrok z prodlení, který je až o 3 procentní body vyšší než sjednaná úroková sazba, a to z částky, se kterou je dlužník v prodle-

ní, od prvního dne prodlení do zaplacení. Věřitel je oprávněn účtovat úrok z prodlení bez předchozího oznámení dlužníkovi.

- 4) Státní podpora připsaná po ukončení doby spoření bude zaúčtována ve prospěch úvěrového účtu v případě, že dlužník před jejím připsáním na účet nedá jinou dispozici. Po zahájení čerpání úvěru bude připsaná státní podpora použita na snížení zůstatku poskytnutého úvěru.

## Část III. Meziúvěr

Ve věcech touto částí neupravených platí pro meziúvěry obdobně ustanovení části II., písm. C,D.

### E. Čerpání meziúvěru

- 1) Peněžní prostředky jsou dlužníkovi uvolňovány dle podmínek sjednaných ve smlouvě o meziúvěru.
- 2) V případě, že dlužník nezačne meziúvěr čerpat ve lhůtě 3 měsíců od uzavření smlouvy o meziúvěru nebo od sjednaných termínů, je věřitel oprávněn účtovat za rezervaci zdrojů úrok ve výši 0,25 % měsíčně z nevyčerpané částky, a to od prvního dne čtvrtého měsíce do dne vyčerpání, nebo do dne ke kterému bude smluvně snížena výše meziúvěru, případně do dne zániku smlouvy o meziúvěru.
- 3) Nedojde-li během 12 měsíců od uzavření smlouvy o meziúvěru nebo od prvního sjednaného termínu čerpání k úplnému vyčerpání meziúvěru, je věřitel oprávněn odmítnout jeho další čerpání a zbytek sjednané částky dlužníkovi neposkytnout. Za rezervaci zdrojů je věřitel oprávněn účtovat jednorázovou úhradu ve výši 1 % z nedočerpané částky. Úhradu ve stejné výši je věřitel oprávněn účtovat ze sjednané částky meziúvěru, pokud z podnětu dlužníka bude před zahájením čerpání ukončen smluvní vztah založený úvěrovou smlouvou.

### F. Úročení meziúvěru

- 1) Úroková sazba z meziúvěru je sjednána ve smlouvě o meziúvěru a její výše je závislá na aktuálních podmínkách určených věřitelem ke dni doručení žádosti o poskytnutí meziúvěru do sídla věřitele.
- 2) Úroky z meziúvěru se počítají ze skutečně vyčerpané částky ode dne prvního čerpání, zúčtovávají se měsíčně.
- 3) Je-li dlužník v prodlení se splácením úroků z meziúvěru, je věřitel oprávněn účtovat z dlužné částky úroků úrok z prodlení, který je až o 10 procentních bodů vyšší než sjednaný úrok z meziúvěru. Věřitel je oprávněn účtovat úrok z prodlení bez předchozího oznámení dlužníkovi.

### G. Splácení meziúvěru

- 1) Do data přidělení cílové částky splácí dlužník pouze úroky z meziúvěru a je-li v úvěrové smlouvě sjednáno, je povinen provádět pravidelné měsíční vklady.
- 2) Dlužník nemůže před sjednanou dobou splatnosti bez předchozího písemného souhlasu věřitele splatit, a to ani částečně, poskytnutý meziúvěr. Věřitel může s předčasným splacením souhlasit, avšak za podmínky, že dlužník současně s mimořádnou splátkou zaplatí částku rovnající se úrokům sjednaným ve smlouvě o meziúvěru z provedené mimořádné splátky za dobu 60 dnů. Zašle-li dlužník věřiteli bez jeho předchozího souhlasu mimořádnou splátku, může ji věřitel na náklady dlužníka vrátit zpět; pokud ji nevrátí do oprávněného úročit zůstatek poskytnutého meziúvěru bez zohlednění provedené mimořádné splátky dalších 90 dnů od příchodu platby do ČMSS. Smluvní strany se mohou dohodnout jinak.
- 3) Pokud věřitel bude souhlasit s úplným splacením meziúvěru před sjednaným termínem splatnosti bude s dlužníkem z důvodu změny podmínek smlouvy o meziúvěru sepsán dodatek ke smlouvě v případě, že žádá o čerpání úvěru. Jsou-li splněny zákonné podmínky pro čerpání úvěru a dlužník o jeho čerpání nepožádá do jednoho měsíce poté, co splatit meziúvěr, smlouva o meziúvěru zaniká uplynutím této lhůty.
- 4) Pokud z důvodu exekuce na vkladový účet dlužníka dojde k odúčtování peněžních prostředků z tohoto účtu, je dlužník věřitelem vyzván, aby doplnil prostředky na jeho vkladovém účtu do výše zastavené částky před exekucí. Jestliže podle výzvy věřitele dlužník

prostředky na vkladovém účtu do požadované výše nedoplní, má věřitel právo od smlouvy o meziúvěru odstoupit, vypovědět ji, nebo učinit celý poskytnutý meziúvěr splatným. Tím současně dlužník ztrácí nárok na poskytnutí úvěru.

- 5) Jestliže byl účastníkem stavebního spoření poskytnut meziúvěr a účastník smlouvu o stavebním spoření vypoví, je povinen ke dni skončení výpovědní lhůty splatit věřiteli veškeré jeho pohledávky, které za ním věřitel k tomuto dni má. Věřitel je oprávněn tyto pohledávky započíst proti uspořené částce a státní podpoře, pokud na ni dlužníkovi vznikl nárok, a to bez jeho dalšího souhlasu.
- 6) Stejně tak je dlužník povinen splatit veškeré pohledávky věřitele před sloučením nebo převedením nároků ze smluv o stavebním spoření, včetně nároků na poskytnutí úvěru, pokud se nedohodne s věřitelem jinak.

## Část IV.

### H. Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Věřitel je oprávněn:
  - a) ověřovat a hodnotit bonitu dlužníka, spoludlužníků, ručitelů a kvalitu zajištění, stejně tak i další skutečnosti, které by mohly vést k ohrožení návratnosti poskytnutého meziúvěru/úvěru;
  - b) pokud se zajištění pohledávky věřitele stane nedostatečným, má věřitel právo od dlužníka požadovat, aby bez zbytečného odkladu zajištění doplnil; dále má právo požadovat předložení aktualizovaného odhadu zástavy a aktuální výpis z katastru nemovitostí;
  - c) zúčtovat proti provedeným měsíčním splátkám úroků z meziúvěru, splátkám úvěru nebo uspořené částce na účtu stavebního spoření přednostně příslušenství pohledávky, veškeré splatné úhrady, poplatky, náklady a sankce ve smyslu VOP, OÚP a dle platného sazebníku úhrad ČMSS;
  - d) požadovat, aby dlužník uzavřel životní pojištění pro případ jeho invalidity nebo smrti, pojištění majetku nebo pojištění splátek úvěru, jakož požadovat vinkulaci a/nebo zastavení pojistného plnění ve prospěch ČMSS.
- 2) Dlužník je povinen:
  - a) informovat písemně věřitele o všech změnách svých osobních údajů, zejm. o změně jména, adres (trvalého bydliště, pro doručování písemností), jakož o dalších podstatných okolnostech týkajících se dlužníka, jeho majetku, zastavené nemovitosti, dalších účastníků úvěrového vztahu, atd.; za škody vzniklé nesplněním této povinnosti odpovídá dlužník;
  - b) umožnit osobě pověřené věřitelem provedení prohlídky nemovitostí a všech prostor souvisejících s účelem, na který byl meziúvěr/úvěr poskytnut, a to po celou dobu trvání úvěrového vztahu;
  - c) předložit věřiteli na vyžádání doklady prokazující účelové použití poskytnutých peněžních prostředků v souladu s úvěrovou smlouvou;
  - d) poskytnout věřiteli veškerou součinnost při realizaci jeho oprávnění podle bodu 1);
  - e) doplnit zajištění meziúvěru/úvěru v případě, že zanikne nebo se zhorší zajištění závazku natolik, že věřitel nemá dostatečné záruky za poskytnutý meziúvěr/úvěr, a to ve lhůtě stanovené věřitelem, nejdéle však do 3 měsíců od odeslání výzvy věřitele;
  - f) v případě, že bylo sjednáno poskytnutí meziúvěru do výše která je nižší než je cílová částka a požaduje-li úvěr v plné výši, uzavřít na základě výzvy věřitele dodatek ke smlouvě o meziúvěru, poskytnout před čerpáním úvěru zajištění požadované věřitelem a předložit mu potřebné doklady. Do splnění těchto požadavků nelze úvěr čerpat.
- 3) Dlužník se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu věřitele zastavenou nemovitost ani její část neprodá, nepřevede, nepronajme ani jinak nezatíží.
- 4) Dlužník odpovídá za správnost, úplnost a pravdivost údajů a dokladů předložených věřiteli. Věřitel není povinen jejich správnost přezkoumávat. Vznikne-li v důsledku podání nesprávných, neúplných nebo nepravdivých informací škoda věřiteli, dlužníkovi, nebo jakékoliv třetí osobě, odpovídá za ni v plném rozsahu dlužník.

### I. Oprávnění věřitele při porušení smluvních ujednání

- 1) Věřitel je oprávněn od úvěrové smlouvy odstoupit, nebo ji vypovědět, případně požadovat okamžité splacení celého poskytnutého meziúvěru/úvěru včetně příslušenství a sankcí v následujících případech:
  - a) dlužník poruší podmínky nebo neplní závazky vyplývající z uzavřené úvěrové smlouvy;
  - b) dlužník je v prodlení se zaplacením více než dvou splátek úvěru nebo úroků z meziúvěru nebo jedné takové splátky po dobu delší než 3 měsíce, totéž platí i v případě, že dlužník neprovádí sjednané měsíční vklady;
  - c) sníží se hodnota zajištění tak, že pro věřitele již není dostatečnou zárukou za poskytnutý meziúvěr/úvěr a dlužník přes výzvu věřitele do stanovené lhůty nedoplní zajištění akceptovatelné věřitelem;
  - d) dlužník zastavenou nemovitost bez předchozího písemného souhlasu věřitele prodá, pronajme, zatíží nebo změní způsob jejího užívání (zcela nebo částečně)

- e) dlužník nebo spoludlužník, nebo ručitel zastaví platby, byl prohlášen konkurz na majetek těchto osob nebo podán návrh na vyrovnání, byla nařízena exekuce jejich majetku nebo právnická osoba, která je dlužníkem, nebo spoludlužníkem, nebo ručitelem vstoupila do likvidace;
  - f) pro poskytnutí meziúvěru/úvěru byly předloženy neúplné nebo nepravdivé údaje;
  - g) sjednané pojištění nebo pojištění zastavené nemovitosti zanikne z důvodu na straně dlužníka;
  - h) jedna z osob uvedených v písm. e) zemře (zanikne) a není zajištěno splacení meziúvěru/úvěru ostatními osobami uvedenými v písm. e) nebo dědici (právními nástupci) dlužníka;
  - i) dlužník použije meziúvěr/úvěr nebo jeho část k jinému než v úvěrové smlouvě sjednanému účelu;
  - j) nedojde k čerpání podle části III. písm. E odst. 2;
  - k) dlužník nepředloží požadované doklady nebo nezajistí úvěr podle ust. části IV. písm. H odst. 2 e,f).
- 2) Žádná ze smluvních stran nemá právo vypovědět úvěrovou smlouvu nebo od ní odstoupit, plní-li druhá smluvní strana své závazky vyplývající z uzavřené smlouvy.
  - 3) Pokud věřitel podle bodu 1) od úvěrové smlouvy odstoupí, vypoví ji, nebo bude požadovat okamžité splacení poskytnutého meziúvěru/úvěru a dlužník nesplátí dlužnou částku ve lhůtě podle části IV. písm. J bod 3, resp. 4, je věřitel oprávněn požadovat úroky z prodlení ve výši až 20 % p.a. ze splatné dlužné částky od prvního dne prodlení do zaplacení. Věřitel je oprávněn účtovat úrok z prodlení bez předchozího oznámení dlužníkovi. Do doby stanovené dle části IV. písm. J má věřitel právo úročit svoji pohledávku dle části II. D 3, resp. dle části III. F 3. Odstoupením od úvěrové smlouvy, zesplatněním pohledávky nebo výpovědí úvěrové smlouvy věřitelem nezaniká věřiteli právo účtovat kromě úroků z meziúvěru nebo úvěru i úroky z prodlení a to až do zaplacení celé pohledávky věřitele.
  - 4) V případech porušení podmínek úvěrových smluv uvedených v části IV. písm. I bod 1) a), c) až g), i), j), má věřitel právo na smluvní pokutu ve výši 10 % ze sjednané výše meziúvěru/úvěru. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok věřitele na náhradu škody v plné výši.

### J. Závěrečná ustanovení

- 1) Věřitel je oprávněn předávat a přijímat v rámci mezibankovního informačního systému údaje charakterizující dlužníka z hlediska bonity a rozsahu závazků z bankovních obchodů. Ostatním subjektům je věřitel oprávněn bez souhlasu dlužníka poskytovat informace o dlužníkovi v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o bankách.
- 2) Předávání informací mezi účastníky úvěrového případu a věřitelem se uskutečňuje osobním jednáním nebo prostřednictvím pošty, případně telefonicky, nebo elektronicky. Smluvní strany tímto výslovně sjednávají, že veškerý písemný styk bude prováděn formou obyčejných poštovních zásilek. Každá ze smluvních stran má však právo nad rámec tohoto ujednání posílat zásilky doporučeně, případně do vlastních rukou adresáta. Písemnost je doručena, jakmile dlužník písemnost převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí převzetí zásilky. Doporučené zásilky, pokud nebyly doručeny se podle těchto podmínek považují za doručené třetím dnem uložení na poštu.
- 3) Smlouva zaniká dnem, kdy bude dlužníkovi doručeno oznámení věřitele, že odstupuje od smlouvy. V tentýž den vzniká dlužníkovi povinnost vrátit věřiteli dlužnou částku meziúvěru/úvěru včetně příslušenství, úhrad, poplatků a případných sankcí, a to do jednoho měsíce ode dne, v němž smlouva zanikla, pokud věřitel v oznámení nestanoví lhůtu jinou.
- 4) V případě, že věřitel požaduje okamžitou splatnost meziúvěru/úvěru je dlužník povinen vrátit poskytnuté peněžní prostředky včetně příslušenství, úhrad, poplatků a případných sankcí ve lhůtě stanovené věřitelem, jinak do jednoho měsíce ode dne, kdy byl k jejich vrácení vyzván. Při výpovědi smlouvy věřitelem je dlužník povinen vrátit peněžní prostředky včetně příslušenství, úhrad, poplatků a případných sankcí ve lhůtě stanovené věřitelem, jinak do konce výpovědní lhůty.
- 5) Pro výpověď smlouvy se sjednává tříměsíční výpovědní lhůta, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 6) Věřitel zaslal dlužníkovi výpis z jeho úvěrového nebo meziúvěrového účtu jedenkrát ročně. Věřitel vystaví na žádost dlužníka mimořádný výpis z účtu za úhradu uvedenou v sazebníku. Výpis z účtu platí za uznávaný, jestliže do 14 dnů po jeho doručení neuplatní dlužník námitky. Zákonné nároky dlužníka zůstávají nedotčeny i po uplynutí uvedené lhůty.

Tyto Obecné úvěrové podmínky vstupují v platnost dnem 1. 11. 2002

Za Českomoravskou stavební spořitelnu, a.s.

Ing. Pavel Strnad v.r.  
předseda představenstva

Walter Böhm v.r.  
člen představenstva