

Obchodné podmienky poskytovania úverov zabezpečených nehnuteľnosťou

Bratislava, február 2014
účinné od 15. 7. 2010



1. Všeobecné ustanovenia

Tieto obchodné podmienky stanovujú podmienky poskytnutia a splácania spotrebných úverov pre fyzické osoby zabezpečených nehnuteľnosťou (produkt mHYPOTÉKA), ktoré sú poskytované mBANK SPOLKA AKCYJNA, akciová spoločnosť so sídlom ul. Senatorska 18, 00-950 Varšava, Poľská republika, zapísaná v Národnom súdnom registri vedenom Okresným súdom v meste Varšava, 12. obchodné oddelenie, pod číslom KRS 0000025237, ktorá podniká na území Slovenskej republiky prostredníctvom mBANK S.A., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Pribinova 10, 811 09 Bratislava, IČO: 36 819 638, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Odd.: Po, vložka č. 1503/B, (ďalej len „mBank“)

1.1 Definície a pojmy

Výrazy používané v obchodných podmienkach znamenajú:

- 1) **Bilančný účet** – technický účet, spojený s účtom mKONTO. Dodatočné ustanovenia týkajúce sa Bilančných účtov:
 - a) maximálnou sumou prostriedkov na Bilančnom účte je suma zodpovedajúca výške poskytnutého Úveru na základe Zmluvy. Prostriedky prevyšujúce túto sumu sú automaticky prevádzané na účet mKONTO;
 - b) vo vzťahu k Žiadateľom, ktorí uzavreli Zmluvu o úvere do dňa 15. 4. 2009 je Bilančný účet otváraný všetkým Žiadateľom, ktorým je poskytovaný Úver v tuzemskej mene;
 - c) vo vzťahu k Žiadateľom, ktorí uzavreli Zmluvu o úvere v tuzemskej mene s pohyblivou úrokovou sadzbou uvedenou v Zmluve po dni 15. 4. 2009 je Bilančný účet otváraný na základe požiadavky Žiadateľov zadanej cez mLinku. Postup otvárania bilančného účtu je uverejnený na internetovej stránke mBank a oznamovaný prostredníctvom mLinky;
 - d) bilančný účet nie je otváraný Žiadateľom, ktorí uzavreli zmluvu o úvere po dni 15. 7. 2010;
 - e) peňažné prostriedky na Bilančnom účte nie sú úročené. Mesačné úroky z Úveru sa počítajú tak, že základom pre výpočet je rozdiel medzi výškou poskytnutého Úveru a priemerným mesačným zostatkom prostriedkov na Bilančnom účte, vypočítanom podľa stavu ku dňu úhrady splátky istiny.
- 2) **Byt** – byt v bytovom dome alebo nebytovom dome, spolu s miestnosťami ktoré k nemu patria (garáž, pivnica a pod.) a sú jeho súčasťou a s ním súvisiaci podiel na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu.
- 3) **Dlžník** – fyzická osoba alebo fyzické osoby, s ktorou/s ktorými mBank uzavrela Zmluvu o úvere.
- 4) **Hodnota nehnuteľnosti** – hodnota nehnuteľnosti stanovená mBank.
- 5) **Investícia**:
 - a) kúpa (nadobudnutie) tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti, refundácia kúpy,
 - b) výstavba stavieb, vrátane nadstavby, dostavby, prestavby, vstavby,
 - c) rekonštrukcia a modernizácia stavieb, údržba nehnuteľnosti, zmena dokončených stavieb,
 - d) refinancovanie a splatenie predtým poskytnutého účelového úveru zabezpečeného tuzemskou nehnuteľnosťou,
 - e) vysporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov,
 - f) vyrovnanie dedičských podielov,
 - g) stavba domov s bytovými priestormi určenými na bývanie a nebytovými priestormi určenými na obchod a služby,
 - h) nadobudnutie nebytových priestorov na účely prenájmu alebo držby, pričom nehnuteľnosť, ktorá je predmetom účelového úveru, nemôže byť využívaná Dlžníkom pri prevádzkovaní vlastnej živnosti,
 - i) konsolidácia záväzkov, t. j. splatenie záväzkov v iných bankách z titulu čerpania spotrebných úverov, stavebných úverov, hypotekárnych úverov, revolvingových produktov na účtoch (povolené prečerpania) alebo kreditných kariet,
 - j) iné účely spojené s bývaním, pokiaľ sú akceptované mBank.
- 6) **mBank** – mBank SA, pobočka zahraničnej banky.
- 7) **mKONTO** – bežný účet v mBank.
- 8) **Nehnuteľnosť – rodinný dom, byt, nebytový priestor** s určením na obchod alebo služby, stavebný **pozemok**.
- 9) **Právne zabezpečenie Úveru** – právna forma zabezpečenia pohľadávky mBank z titulu poskytnutého Úveru, poskytnutá mBank na základe platných zásad o právnom zabezpečení pohľadávky mBank.
- 10) **Prístupový kanál** – spôsob komunikácie s mBank, predovšetkým internetová sieť, mLinky, SMS, bankomat, ktorý umožňuje podávanie dispozícií súvisiacich s fungovaním účtu a Úveru a prístup k bankovým informáciám alebo službám spojených s Úverom,
- 11) **Rodinný dom** – obytná budova, samostatná alebo v radovej zástavbe, spolu s miestnosťami, ktoré k nej patria (garáž, pivnica a pod.) a sú jej súčasťou, alebo príslušenstvom.
- 12) **Suma v omeškaní** – časť alebo celá pohľadávka na splatenie poskytnutého Úveru, ktorú Dlžník neuhradil mBank v dohodnutom termíne, t. j. istina, úroky, odpłaty a iné dlžné záväzky.
- 13) **Tranža** – časť sumy Úveru vyplácaná Dlžníkovi.
- 14) **Úver** – spotrebný úver na bývanie zabezpečený záložným právom k Nehnuteľnosti poskytnutý v súlade s podmienkami stanovenými v Zmluve o úvere a v týchto obchodných podmienkach. Úver nie je hypotekárnym úverom podľa § 68 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách v znení neskorších predpisov („ďalej len „**Zákon o bankách**“).
- 15) **Úverová schopnosť** – schopnosť Dlžníka splácať poskytnutý Úver spolu s úrokmi v dohodnutých termínoch splatnosti.
- 16) **Zmluva** – Zmluva o Úvere, poskytovaná v rámci produktu mHYPOTÉKA.
- 17) **Žiadateľ** – fyzická osoba alebo fyzické osoby, žiadajúca/spoločne žiadajúca o poskytnutie Úveru.

2. Osobitné ustanovenia

2.1 Právne zabezpečenia

- 2.1.1 Povinnými Právnymi zabezpečeními poskytnutého Úveru, s výhradou postupu podľa bodu 2.1.4, sú:
 - a) záložné právo na zabezpečenie Úveru, zriadené na Nehnuteľnosť, ktorá je vlastníctvom Žiadateľa alebo tretej osoby,
 - b) Prevod práv z poistnej zmluvy (vinkulácia poistného plnenia) proti požiaru a iným živelným pohromám v prospech mBank k Nehnuteľnosti, ktorá je predmetom zabezpečenia,
 - c) Iné formy zabezpečenia podľa posúdenia a schválenia mBank,
 - d) V prípade zabezpečenia úveru aj životným poistením – ako výhradnej oprávnenej osoby mBank si vyhradzuje právo neprijíť životné poistenie Žiadateľa v prípade, že poistné podmienky alebo poistná ochrana budú nedostatočné.
- 2.1.2 Poistná suma, uvedená v poistnej zmluve k Nehnuteľnosti musí byť minimálne taká istá ako Hodnota Nehnuteľnosti, ktorá je Právnym zabezpečením Úveru.
- 2.1.3 Právnym zabezpečením Úveru môžu byť aj iné formy zabezpečenia, ktoré budú odsúhlasené mBank.
- 2.1.4 mBank môže poskytnúť Úver pred zápisom záložného práva v prospech mBank do katastra nehnuteľností, a to po predložení mBank kópie návrhu na vklad záložného práva v prospech mBank, potvrdenej príslušnou Správou katastra s originálnou pečiatkou príslušnej Správy katastra, potvrdzujúcou prevzatie návrhu na vklad záložného práva k predmetnej Nehnuteľnosti.
- 2.1.5 V prípade, ak sú Právne zabezpečenia Úveru navrhnuté Dlžníkom podľa názoru mBank nedostačujúce, môže mBank poskytnutie Úveru podmieniť prijatím dodatočných zábezpek splácania Úveru, odsúhlasených mBank.
- 2.1.6 Dodatočným Právnym zabezpečením záväzku vrátiť poskytnutý Úver môžu byť okrem iného:

- a) záložné právo na Nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorá nesúvisí s poskytnutým Úverom, po právoplatnom povolení užívania takejto Nehnuteľnosti, ktorá je vlastníctvom Dĺžníka alebo tretej osoby, spolu s postúpením práv z poisťnej zmluvy tejto Nehnuteľnosti proti škodám spôsobeným vyššou mocou v prospech Bank (vinkulácia poisťného plnenia),
- b) Poistenie splácania úveru,
- c) Poistenie,
- d) iné zabezpečenie odsúhlasené mBank.
- 2.1.7 V prípade, ak sa počas platnosti Zmluvy:
- a) zníži hodnota poskytnutých zábezpek,
- b) vyskytnú udalosti v dôsledku ktorých sa ustanovené zábezpeky podľa posúdenia mBank stanú nedostačujúce, môže mBank žiadať ustanovenie dodatočného Právneho zabezpečenia Úveru, a v prípade, ak takéto dodatočné zabezpečenie zo strany Dĺžníka nebude poskytnuté v primeranej lehote, od Zmluvy odstúpiť.
- 2.2 Poskytnutie Úveru**
- 2.2.1 mBank odstúpi od Zmluvy a odmietne poskytnúť Úver, ak pred poskytnutím Úveru:
- a) vznikli skutočnosti, o ktorých mBank nemala vedomosť v deň podpisovania Zmluvy a ktoré predstavujú ohrozenie splatenia Úveru v stanovenom čase,
- b) voči Dĺžníkovi bola začatá exekúcia, konkurzné konanie alebo konanie o reštrukturalizácii.
- 2.2.2 Zmluva zanikne, ak ktorýkoľvek z Dĺžníkov zomrel pred poskytnutím Úveru.
- 2.3 Splácanie Úveru**
- 2.3.1 Splácanie Úveru sa vykonáva vykonaním úhrady peňažných prostriedkov z účtu mKONTO Dĺžníka, vedeného v mBank.
- 2.3.2 Termín splácania Úveru je dodržaný, ak v dni splatnosti splátky úrokov a istiny, vyplývajúcej z harmonogramu splátok Úveru, bude na účet mKonto pripísaná celá suma splátky úrokov a istiny.
- 2.3.3 mBank je oprávnená použiť prostriedky Dĺžníka na ktoromkoľvek účte vedenom v mBank na započítanie s pohľadávkami mBank vyplývajúcimi zo Zmluvy. Ustanovenie § 361 Obchodného zákonníka sa na základe dohody strán nepoužije.
- 2.3.4 Harmonogram splátok Úveru stanovuje maximálne výšky splátok Úveru a úrokov splatné v situácii, keď Dĺžník neprevádza žiadne prostriedky na Bilančný účet za predpokladu fixnej úrokovej sadzby. V opačnom prípade, keď Dĺžník prevádza prostriedky na Bilančný účet, tak v termínoch úhrady, uvedených v harmonograme splátok Úveru spláca splátku istiny, vo výške zhodnej s harmonogramom splátok Úveru a spláca úrokovú splátku, vypočítanú z rozdielu medzi zostatkom dlžnej sumy poskytnutého Úveru a priemerným mesačným zostatkom prostriedkov na Bilančnom účte, vypočítaným podľa stavu ku dňu úhrady istiny, pričom sa zoberie do úvahy zmena úrokovej sadzby, ak má Úver pohyblivú úrokovú sadzbu.
- 2.3.5 Harmonogram splátok Úveru je vyhotovený v súlade s nasledovnými zásadami:
- 2.3.6 termín poskytnutia Úveru, a termín úhrady splátok (splátok istiny alebo úrokov) stanovuje mBank po dohode s Dĺžníkom na konkrétny deň mesiaca,
- 2.3.7 ak termín úhrady splátky pripadá na sobotu, nedeľu alebo sviatok, tak sa termín úhrady stanovuje na prvý pracovný deň nasledujúci po tomto termíne.
- 2.3.8 Dĺžník môže predčasne splatiť časť alebo celý Úver predložením príkazu na úhradu prostredníctvom internet bankingu mBank,
- 2.3.9 V prípade predčasného čiastočného splatenia Úveru prostredníctvom internet bankingu mBank sa zmení výška splátok Úveru pri dodržaní nezmeneného obdobia splácania Úveru.
- 2.3.10 V prípade, ak Dĺžník nezabezpečí dostatočné množstvo finančných prostriedkov na splatenie príslušnej splátky istiny uvedenej v harmonograme splátok Úveru, potom všetky dostupné prostriedky na mKonte sa v prvom rade započítajú na splatenie príslušných poplatkov, úrokov, a až potom na splatenie príslušnej splátky istiny; pričom nesplatená pohľadávka je považovaná za sumu v omeškaní.
- 2.3.11 mBank vystaví súhlas s uvoľnením Právnych zabezpečení Úveru v termíne do 30 dní od dátumu celkového splatenia Úveru spolu s úrokmi a ostatnými nákladmi.
- 2.4 Omeškanie so splatením Úveru**
- 2.4.1 V prípade, že Dĺžník nesplatí časť alebo celú splátku Úveru alebo úrokov v termíne splatnosti stanovenom v harmonograme splátok Úveru, je neuhradená suma istiny a úrokov považovaná za sumu v omeškaní.
- 2.4.2 Zo sumy v omeškaní má mBank nárok na úroky z omeškania vo výške podľa platného Úrokového lístka. Úroky sa počítajú odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti dlžnej sumy do dňa jeho úhrady.
- 2.4.3 V prípade vzniku omeškania Dĺžníka má mBank právo upozorniť Dĺžníka na vznik omeškania a má právo odstúpiť od Zmluvy na základe písomného odstúpenia s okamžitou účinnosťou.
- 2.4.4 mBank môže od Zmluvy odstúpiť aj v prípade:
- a) porušenia podmienok Zmluvy zo strany Dĺžníka, napríklad použitím Úveru na iný účel ako stanovený v Zmluve,
- b) značného zníženia, podľa posúdenia mBank, hodnoty ustanovených zabezpečení pohľadávky mBank na vrátenie Úveru, ak Dĺžník nezriadi dodatočnú zábezpeku bezodkladne po výzve mBank,
- c) ak Dĺžník poskytol mBank nepravdivé, neúplné alebo nesprávne podklady a informácie, ktoré boli rozhodujúce na poskytnutie Úveru (vrátane vyhlásenia o tom, že Dĺžník nie je osobou s osobitným vzťahom k mBank v zmysle ustanovenia § 35 Zákona o bankách),
- d) ohrozenia splatenia Úveru v termíne z dôvodu nepriaznivej majetkovej situácie Dĺžníka.
- 2.4.5 Deň nasledujúci po dni účinnosti odstúpenia je Dĺžník povinný vrátiť poskytnutý Úver s úrokmi a všetky pohľadávky Dĺžníka sa stávajú splatné. Pohľadávky mBank nesplatené v deň nasledujúci po dni účinnosti odstúpenia sú považované za sumy v omeškaní, pričom sa použije článok 2.2.4 týchto obchodných podmienok.
- 2.4.6 Po nadobudnutí účinnosti odstúpenia môže mBank pristúpiť k vymáhaniu svojich pohľadávok a domáhať sa uspokojenia z celého majetku Dĺžníka a môže pristúpiť k uplatneniu Právnych zabezpečení Úveru.
- 2.4.7 Úhradu pohľadávok vyplývajúcich zo Zmluvy mBank započítava v nasledovnom poradí na:
- a) náklady spojené s vymáhaním pohľadávok mBank,
- b) poplatky za upomienky,
- c) provízie a bankové poplatky,
- d) úroky z omeškania z istiny v omeškaní, úroky z omeškania z dlžných súm v omeškaní,
- e) vymáhateľné úroky za zúčtovacie obdobia, istinu v omeškaní.
- 2.5 Osobitné ustanovenia ohľadom spotrebiteľských úverov**
- 2.5.1 Ustanovenia tohto článku sa použijú, iba ak bude Úver považovaný za spotrebiteľský úver v zmysle zákona o spotrebiteľských úveroch v znení neskorších predpisov. Úver sa považuje za spotrebiteľský úver, ak:
- a) účelom Úveru nie je nadobudnutie existujúcich alebo projektovaných Nehnuteľností, dodatočné alebo ďalšie stavebné úpravy dokončených stavieb, alebo ich údržba, a zároveň
- b) výška Úveru je menej ako hodnota 20.000 EUR/602.520 SKK a zároveň
- c) sa Úver spláca v lehote dlhšej ako tri mesiace, alebo viac ako štyrmi splátkami v lehote presahujúcej dvanásť mesiacov.
- 2.5.2 Ročná percentuálna miera nákladov na Úver stanovená v Zmluve môže byť zmenená pri zmene Základnej úrokovej sadzby stanovenej Zmluvou. mBank je povinná písomne a bezodkladne informovať Dĺžníka o zmene ročnej úrokovej sadzby. Za písomné informovanie Dĺžníka

- sa v zmysle § 40 ods. 4 Občianskeho zákonníka považuje jeho informovanie elektronickými prostriedkami, ktoré umožňujú zachytenie obsahu úkonu a určenie osoby, ktorá úkon urobila.
- 2.5.3 Do výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov na Úver stanovenej v Zmluve neboli zahrnuté sankcie, ktoré môže byť Dlžník povinný zaplatiť v prípade nesplnenia svojich záväzkov a platby poistného na základe poistných zmlúv k Nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom zabezpečenia Úveru.
- 2.5.4 Okrem prípadu, ak bol Úver poskytnutý bez uvedenia účelu, je mBank od Zmluvy oprávnená odstúpiť, ak je Dlžník v omeškaní jednej splátky za časové obdobie dlhšie ako tri mesiace alebo dvoch splátok. Za omeškanie platby ktorejkoľvek splátky sa považuje, ak takáto splátka nie je v celej výške splatená.
- 2.5.5 Nesplácanie Úveru Dlžníkom v súlade s podmienkami Zmluvy môže mať nasledovné následky:
- a) vyhlásenie predčasnej splatnosti Úveru zo strany mBank, odstúpenie od Zmluvy zo strany mBank;
 - b) povinnosť Dlžníka platiť úroky z omeškania a iné poplatky podľa Sadzobníka poplatkov mBank;
 - c) postúpenie pohľadávky mBank voči Dlžníkovi na tretie osoby;
 - d) vykonanie záložného práva alebo iného zabezpečenia Úveru mBank;
 - e) exekúciu na majetok Dlžníka;
 - f) zaradenie Dlžníka do zoznamu neplatičov.
- 2.5.6 Spory o platnosť Zmluvy a o právach a povinnostiach vyplývajúcich zo Zmluvy rozhodujú sudy Slovenskej republiky. Riešenie sporu pred iným orgánom ako súdom nie je možné a rozhodcovská doložka je v takom prípade neplatná.
- 2.5.7 Kontrolu dodržiavania obchodných a zmluvných podmienok mBank ponúkaných spotrebiteľom vykonáva Slovenská obchodná inšpekcia, sídlo Ústredného inšpektorátu SOI: Prievozská 32, 827 99 Bratislava 27.
- ## 2.6 Záverečné ustanovenia
- 2.6.1 Za činnosti súvisiace s obsluhou Úveru si mBank účtuje poplatky a provízie uvedené v „Sadzobníku poplatkov mBank“.
- 2.6.2 Výška poplatkov sa môže meniť. Zmeny výšky poplatkov môžu nastať v prípade zmien niektorého z trhových parametrov, ako napr. miera inflácie, valutové kurzy, referenčné sadzby úročenia, určované ECB v rozsahu vyplývajúcom zo zmeny týchto parametrov. O zmenách sadzieb poplatkov a provízií bude Dlžník informovaný prostredníctvom mLinky a internetových stránok mBank.
- 2.6.3 mBank je v období platnosti Zmluvy oprávnená kontrolovať realizáciu jej podmienok, predovšetkým zisťovať Úverovú schopnosť a kontrolovať právny a technický stav Nehnuteľnosti, ktorá je predmetom zábezpeky Úveru.
- 2.6.4 Dlžník je povinný na každú žiadosť mBank predložiť dokumenty, ktoré umožňujú posúdiť jeho ekonomicko-finančnú situáciu a iné dokumenty nevyhnutné na posúdenie priebežného úverového rizika.
- 2.6.5 Klient berie na vedomie a súhlasí s ustanoveniami článku 4.8 Všeobecných obchodných podmienok mBank, týkajúcich sa ochrany osobných údajov a bankového tajomstva.
- 2.6.6 Vo veciach neupravených týmito Obchodnými podmienkami sa použijú Obchodné podmienky otvárania a vedenia bežných, sporiacich účtov a účtov k hotovostnému úveru v mBank, Všeobecné obchodné podmienky mBank a všeobecne záväzné právne predpisy slovenského práva.
- 2.6.7 Podrobné podmienky Poskytnutia úveru a tiež ostatné práva a povinnosti strán sú obsiahnuté v Zmluve.
- 2.6.8 Tieto Obchodné podmienky boli vydané dňa 15. 7. 2010