

Obchodné podmienky poskytovania úverov zabezpečených nehnuteľnosťou

Bratislava, jún 2014
účinné od 1. 8. 2014



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 15.04.2009 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 15.04.2009 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, refundáciu kúpy,
 - b) výstavba stavieb, vrátane nadstavby, dostavby, prestavby, vstavby,
 - c) rekonštrukcia a modernizácia stavieb, údržbu nehnuteľnosti, zmenu 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 za účelom 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** – sa rozumie 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 Uverom,
- 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, odplaty 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 žiadajúce 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 poisťnej zmluvy (vinkulácia poisťného 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 – určenie mBank ako výhradnú oprávnenú osobu pre príjem poisťného plnenia pri životnom poistení Žiadateľa a prevedenie práv z vyššie uvedenej zmluvy o životnom poistení v prospech mBank. mBank si vyhradzuje právo neprijíť životné poistenie Žiadateľa v prípade, že poisťné podmienky alebo poisťná ochrana budú nedostatočné
- 2.1.2 Poisťná suma, uvedená v poisťnej 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 príslušným okresným úradom, katastrálny odborom s originálnou pečiatkou príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru, potvrdzujúcou prevzatím 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 Dlžníka 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 Dlžníka nebude poskytnuté v primeranej lehote, od Zmluvy odstúpiť.

2.2 Poskytnutie Úveru

- 2.2.1 mBank je oprávnená odstúpiť 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 Dlžníkovi bola začatá exekúcia, konkurzné konanie alebo konanie o reštrukturalizácii.
- 2.2.2 Zmluva zanikne, ak ktorýkoľvek z Dlžníkov zomrel pred poskytnutím Úveru.

2.3 Splácanie Úveru

- 2.3.1 Splácanie Úveru sa vykonáva vykonaním úhrady peňažných prostriedkov z účtu mKONTO Dlžníka, 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 Dlžníka na ktoromkoľvek účte vedenom v mBank na započítanie s pohľadávkami mBank vyplývajúcimi zo Zmluvy.
- 2.3.4 Harmonogram splátok Úveru stanovuje maximálne výšky splátok Úveru a úrokov, splatné v situácii keď Dlžník neprevádza žiadne prostriedky na Bilančný účet za predpokladu fixnej úrokovej sadzby. V opačnom prípade, keď Dlžník 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 Dlžníkom 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 Dlžník 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 Dlžník nezabezpečí dostatočné množstvo finančných prostriedkov na splatenie príslušnej splátky istiny uvedenej v harmonograme splátok Úveru, potom všetky dostupné prostriedky na mKonte sa započítajú na splatenie nákladov spojených s vymáhaním pohľadávky, príslušných poplatkov a provízií, úrokov z omeškania, úrokov a až následne na splatenie istiny (a to v uvedenom poradí) pohľadávky mBank, pričom nesplatená pohľadávka je považovaná za sumu v omeškaní. 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 Dlžník nesplatiť 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.
- 2.4.5 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.
- 2.4.6 V prípade vzniku omeškania Dlžníka má mBank právo upozorniť Dlžníka na vznik omeškania a má právo odstúpiť od Zmluvy, na základe písomného odstúpenia s okamžitou účinnosťou a/alebo vyhlásiť okamžitú splatnosť Úveru a vyzvať Dlžníka na zaplatenie celého Úveru aj s príslušenstvom; v prípade, ak ide o omeškanie Dlžníka so zaplatením splátky Úveru, môže mBank vyhlásiť okamžitú splatnosť a vyzvať Dlžníka na zaplatenie celého Úveru aj s príslušenstvom najskôr po uplynutí troch mesiacov od omeškania so zaplatením splátky, ak súčasne mBank upozornila Klienta v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva, najneskôr však do splatnosti nasledujúcej splátky Úveru. .
- 2.4.7 mBank môže od Zmluvy odstúpiť a/alebo vyhlásiť okamžitú splatnosť Úveru a vyzvať Dlžníka na zaplatenie celého Úveru aj s príslušenstvom aj v prípade:
- a) porušenia podmienok Zmluvy zo strany Dlžníka, 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 Dlžník nezriadi dodatočnú zábezpeku bezodkladne po výzve mBank,

c) ak Dlžník poskytol mBank nepravdivé, neúplné alebo nesprávne podklady a informácie, ktoré boli rozhodujúce pre poskytnutie Úveru (vrátane vyhlásenia o tom, že Dlžník 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 Dlžníka; avšak v prípade, ak ide o omeškanie Dlžníka so zaplatením splátky Úveru, môže mBank vyhlásiť okamžitú splatnosť Úveru spolu s úrokom, poplatkami a iným príslušenstvom vyplývajúcim z tejto Zmluvy najskôr po uplynutí troch mesiacov od omeškania so zaplatením splátky, ak súčasne mBank upozornila Klienta v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva, najneskôr však do splatnosti nasledujúcej splátky Úveru.

2.4.8 Ak v týchto obchodných podmienkach nie je uvedené inak, zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak ktorákoľvek z nich odstúpi od Zmluvy, táto Zmluva zaniká okamihom účinnosti odstúpenia. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že Dlžník je povinný vrátiť v deň účinnosti odstúpenia od Zmluvy mBank nesplatenú istinu Úveru s príslušenstvom, vrátane úrokov podľa tejto Zmluvy až do zaplatenia istiny Úveru a úrokov z omeškania. Dlžník je tiež povinný uhradiť mBank všetky poplatky, provízie a iné platby, na ktoré vznikol mBank nárok do okamihu účinnosti odstúpenia. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností, mBank nie je povinná vrátiť Dlžníkovi žiadne poplatky, provízie a iné platby zaplatené mBank Dlžníkom do okamihu účinnosti odstúpenia. 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.

2.4.9 Po nadobudnutí účinnosti odstúpenia môže mBank pristúpiť k vymáhaniu svojich pohľadávok a domáhať sa uspokojenia z celého majetku Dlžníka a môže pristúpiť k uplatneniu Právnych zabezpečení Úveru.

2.4.10 Úhradu pohľadávok vyplývajúcich zo Zmluvy mBank započítava v nasledovnom poradí na:

- a) náklady spojené s vymáhaním pohľadávky;
- b) provízie a bankové poplatky;
- c) úroky z omeškania;
- d) úroky;
- e) istina.

2.5 Osobitné ustanovenia ohľadom spotrebiteľských úverov

2.5.1 Ustanovenia tohto článku sa použijú iba v prípade, ak bude Úver považovaný za spotrebiteľský úver v zmysle zákona o spotrebiteľských úveroch v znení neskorších predpisov

2.5.2 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 poisťného na základe poisťných zmlúv k Nehnutelnostiam, ktoré je sú predmetom zabezpečenia Úveru.

2.5.3 mBank je oprávnená odstúpiť od Zmluvy, ak je Dlžník v omeškaní jednej splátky Úveru za časové obdobie dlhšie ako tri mesiace alebo ak je Dlžník v omeškaní s vrátením viac než dvoch splátok Úveru. Za omeškanie so zaplatením ktorejkoľvek splátky sa považuje, ak takáto splátka nie je v celej výške splatená.

2.5.4 Nesplácanie Úveru Dlžníkom v súlade s podmienkami Zmluvy môže mať nasledovné následky:

- a) vyhlásenie predčasnej splatnosti Úveru zo strany mBank, a to najskôr po uplynutí troch mesiacov od omeškania so zaplatením splátky, ak súčasne mBank upozornila Klienta v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva, najneskôr však do splatnosti nasledujúcej splátky Úveru,
- b) odstúpenie od Zmluvy zo strany mBank (pričom sa uplatní ustanovenie bodu 2.4.8 vyššie);
- c) povinnosť Dlžníka platiť úroky z omeškania a iné poplatky podľa Sadzobníku poplatkov mBank;
- d) postúpenie pohľadávky mBank voči Dlžníkovi na tretie osoby;
- e) vykonanie záložného práva alebo iného zabezpečenia Úveru mBank;
- f) exekúciu na majetok Dlžníka;
- g) zaradenie Dlžníka do zoznamu neplatičov.

2.5.5 Kontrolu dodržiavania obchodných a zmluvných podmienok mBank ponúkaných spotrebiteľom vykonáva Slovenská obchodná inšpekcia, sídlo Ústredného inšpektorátu SOI: Prievozská 32, 827 99 Bratislava 27.

2.5.6 V prípade, ak Dlžník nesplati splátku Úveru v lehote jej splatnosti, mBank bude o tom Dlžníka informovať najneskôr do 15 dní odo dňa splatnosti tejto splátky Úveru, a to písomne alebo formou krátkej textovej správy (SMS).

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, 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 ustanovenia 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 účtu 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 nadobúdajú platnosť dňom zverejnenia na internetovej stránke mBank a v obchodných priestoroch mBank a účinnosť dňa 01.08.2014 a rušia platnosť a účinnosť predchádzajúcich Obchodných podmienok.