

## **Všeobecné obchodní podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů (dále jen "VOP")**

Wüstenrot hypoteční banka a.s. (dále jen "banka") poskytuje hypoteční úvěry, tj. úvěry poskytnuté na investice do nemovitostí na území České republiky nebo na jejich výstavbu či pořízení, jejichž splacení je zajištěno zástavním právem k těmto i rozestavěným nebo jiným nemovitostem na území České republiky (dále jen „hypoteční úvěr“ nebo „úvěr“), na základě písemné smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru (dále jen „smlouva“). VOP upravují vztahy mezi bankou a příjemci hypotečního úvěru, ve kterých banka vystupuje jako věřitel a příjemci hypotečního úvěru jako dlužník.

VOP jsou nedílnou součástí smlouvy mezi bankou a dlužníkem a platí jako součást smluvního vztahu až do doby úplného vypořádání všech pohledávek vzniklých mezi bankou a dlužníkem. Konkrétní ujednání smlouvy mají přednost před zněním VOP. Banka je oprávněna tyto VOP novelizovat. Znění změn a doplňků, respektive úplné znění VOP banka vhodným způsobem zveřejní v jí užívaných prostorách a na internetových stránkách banky. Pokud dlužník do 30 dnů po dni účinnosti novelizace VOP písemně nevyjádří svůj nesouhlas s novelizací, má se za to, že s ní souhlasí. Nové znění VOP se tak stává závazným, a to s účinností ode dne určeného v příslušné novelizaci. Nesouhlasí-li dlužník s novelizací VOP, může do 30 dnů od jejich účinnosti uhradit bance všechny svoje závazky vyplývající ze smlouvy. V takovém případě náleží bance poplatek dle Sazebníku.

### **I.**

#### **Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru**

1. Banka poskytuje hypoteční úvěr na základě písemné smlouvy za podmínek v ní stanovených.
2. Dlužník je povinen vrátit bance úvěr poskytnutý na základě smlouvy a zaplatit úroky, případné úroky z prodlení a náklady spojené s jejich uplatněním. Současně je povinen uhradit bance smluvní pokuty či náhrady škod, odměny, poplatky a další úplaty stanovené ve smlouvě, VOP, Sazebníku, které vzniknou na základě nebo v souvislosti se smlouvou.
3. Změny smlouvy se provádějí formou písemných dodatků podepsaných bankou a dlužníkem nebo způsobem stanoveným VOP a smlouvou, a to na základě písemného oznámení banky doručeného dlužníkovi. Dodatkem ke smlouvě nelze provést takovou změnu, kterou dochází ke změně výše nebo účelu úvěru. Takové změny se řeší uzavřením nové smlouvy. Dlužník bere na vědomí, že banka nepřistoupí na žádnou změnu smlouvy, která by vedla ke zhoršení návratnosti úvěru.

### **II.**

#### **Uzavření smlouvy**

1. Smlouva je vždy uzavírána písemnou formou.
2. Platnost smlouvy končí úplným zaplacením úvěrové pohledávky včetně příslušenství a dalších nákladů spojených s úvěrem.
3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti po podpisu oběma smluvními stranami. Podpis dlužníka na smlouvě a na zajišťovacích listinách ke smlouvě, není-li učiněn před pověřeným pracovníkem banky, musí být úředně ověřen.
4. Za datum uzavření smlouvy se při splnění výše uvedených podmínek považuje datum posledního podpisu (banky, dlužníka). Úvěr může být čerpán poté, co byly bance předloženy všechny doklady prokazující zajištění úvěru podle smlouvy a za předpokladu, že byly splněny všechny další podmínky uvedené ve smlouvě, včetně zaplacení poplatku za zpracování hypotečního úvěru.
5. V případě odstoupení nebo vypovězení smlouvy, se použije § 351 odst. 1 a 2 obchodního zákoníku a ustanovení týkající se zajištění úvěru sjednaného dle smlouvy zůstávají v platnosti.

### **III.**

#### **Čerpání úvěrových prostředků**

1. Úvěrové prostředky jsou čerpány dle smlouvy uzavřené mezi dlužníkem a bankou, a to za předpokladu, že bance budou ze strany dlužníka předloženy doklady dle smlouvy, jakož i písemný pokyn dlužníka k čerpání úvěrových prostředků, a to nejpozději pět pracovních dnů před požadovaným termínem čerpání úvěru. Dlužník je povinen zahájit čerpání úvěru nejpozději do 6 měsíců od měsíce následujícím po měsíci, ve kterém banka přijala zpět klientem podepsanou smlouvu, nedohodne-li se s bankou jinak. Banka na základě písemného pokynu dlužníka splní jeho prokázané platební povinnosti vůči třetím osobám, pokud jí budou předloženy doklady osvědčující oprávněnost čerpání úvěrových prostředků, jakož i doklady osvědčující splnění účelovosti poskytovaných prostředků dle smlouvy. Dlužník je povinen poskytnutý úvěr použít výhradně na účel uvedený ve smlouvě.
2. Úvěr je možné čerpat i postupně v několika tranších. Čerpá-li se hypoteční úvěr ve více tranších, otevření druhé a další tranše je možné po předložení dokladů dle smlouvy a VOP.
3. Pokyn k čerpání prostředků podává dlužník na řádně vyplněném formuláři banky. Objem úvěrových prostředků, které mají být čerpány na základě daného pokynu, nesmí být jednorázově nižší než 50.000,- Kč. Při postupném čerpání je dlužník povinen úvěrové prostředky čerpat nejméně jednou za kalendářní čtvrtletí, nedohodne-li se s bankou jinak.
4. Dlužník je povinen doručit bance řádně a včas doklady prokazující použití úvěrových prostředků na uspokojení účelu ve smyslu smlouvy. V případě nesplnění této povinnosti nenese banka vůči třetím osobám odpovědnost za nesplnění termínu platby a sankce s tím spojené.
5. O provedení výplaty úvěrových prostředků je dlužník písemně informován.
6. O odmítnutí podkladu z důvodu neúplnosti nebo nedodržení účelovosti úvěru dle smlouvy a neprovedení výplaty úvěrových prostředků je dlužník písemně informován.

7. Lhůty pro zahájení a ukončení čerpání úvěru jsou uvedeny ve smlouvě. Případné změny termínů zahájení a ukončení čerpání úvěru lze sjednat uzavřením dodatku ke smlouvě, a to na základě písemné žádosti dlužníka.
8. V případě, že dlužník nesplní podmínky pro čerpání úvěru včas a v plném rozsahu nebo úvěr nevyčerpá v plné výši z jiného důvodu, má banka právo požadovat náhradu škody vzniklé v důsledku nečerpání úvěru a uplatnit veškeré smluvní sankce, sjednané pro tento případ ve smlouvě a Sazebníku. Náhradu škody a sjednané peněžité sankce je klient povinen zaplatit do 10 dnů ode dne, kdy k tomu byl bankou písemně vyzván. Pokud nebude s dlužníkem sjednáno dodatkem ke smlouvě jinak, postupuje banka při nedočerpání úvěru tak, že změní výši řádných anuitních splátek při zachování jejich sjednaného počtu a dne konečné splatnosti úvěru a novou výši řádné anuitní splátky oznámí písemně dlužníkovi.

#### **IV. Úročení úvěru**

1. Úvěr je po celou dobu úročen úrokovou sazbou dle smlouvy
2. Úročení úvěru začíná dnem zahájení čerpání úvěru.
3. Sankční úroky z úvěru jsou účtovány ode dne stanoveného pro uhrazení řádné splátky. Sankční úroky je dlužník povinen uhradit zároveň s následující řádnou splátkou, nejpozději však do 1 měsíce po odeslání vyúčtování sankčních úroků. V případě jejich neuhrazení v této lhůtě se sankční úroky stávají součástí pohledávky po lhůtě.

#### **V. Změny úrokové sazby**

1. Banka nejpozději jeden měsíc před uplynutím platnosti úrokové sazby předloží dlužníkovi nabídku na novou výši úrokové sazby formou písemného oznámení, ve které banka může uvést i více možných variant změny úrokové sazby a dobu její platnosti s tím, že banka uvede, která varianta platí v případě, že dlužník písemně, nejpozději však 20 dnů před skončením platnosti dosavadní úrokové sazby, bance nesdělí, kterou variantu si vybral. V případě, že klient nebude souhlasit ani s variantou, která bude platit v případě, že se k nabídce banky nevyjádří, je povinen svůj nesouhlas oznámit bance, nejpozději však 5 pracovních dnů před skončením platnosti dosavadní úrokové sazby.
2. V případě nesouhlasu s novou výši úrokové sazby ze strany dlužníka se stávají veškeré pohledávky banky vůči dlužníkovi splatnými k termínu ukončení původní úrokové sazby a dlužník je povinen tyto pohledávky k termínu ukončení původní úrokové sazby bance splatit, nedohodne-li se banka s dlužníkem jinak. Zejména je dlužník povinen vrátit čerpané úvěrové prostředky, splatit veškeré úroky, odměny, smluvní pokuty, poplatky, jakož i uhradit další pohledávky vyplývající z smlouvy či jiných smluv uzavřených mezi bankou a dlužníkem

#### **VI. Splácení úvěru**

1. Dlužník se zavazuje poskytnutý úvěr s jeho příslušenstvím a všemi náklady úvěru splatit způsobem dohodnutým ve smlouvě a zaplatit bance sjednaný úrok a případné další úhrady a poplatky s úvěrem spojené.
2. Dlužník je povinen poskytnutý úvěr včetně jeho příslušenství splácet pravidelnými měsíčními platbami, a to ve stanovené výši a termínech.
3. První anuitní splátka úvěru musí být připsána k dobru úvěrového účtu nejpozději do 25. dne měsíce následujícího po oznámení výše splátky bankou.
4. Splátka úvěru je považována za včasnou, pokud je připsána k dobru úvěrového účtu nejpozději do 25. dne běžného měsíce. V případě, že bude dlužník se splátkou v prodlení více jak 5 dnů účtují se sankční úroky stanovené Sazebníkem platným ke dni vzniku nároku banky na sankci.
5. V případě nedoplatku jsou došlé platby zúčtovány v následujícím pořadí:
  - a) sankční úroky a smluvní pokuty
  - b) jednorázové poplatky
  - c) poplatek za vedení účtu
  - d) úroky z úvěru
  - e) jistinaJe-li za dlužníkem evidováno více pohledávek stejného pořadí, zúčtuje se došlá platba vždy na nejdříve splatnou pohledávku téhož pořadí.  
Dlužník s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se, že včas převede bezhotovostní platbou na účet uvedený ve smlouvě dostatek finančních prostředků k úhradě vzniklých nedoplatků.
6. Odklad splátek jistiny úvěru je možný na základě žádosti dlužníka, nejdéle však na dobu půl roku. Odklad splátek jistiny při kombinaci hypotečního úvěru se stavebním spořením, kapitálovým životním pojištěním a hypotečními zástavními listy se řídí zvláštními předpisy.
7. K mimořádným splátkám hypotečního úvěru může dojít jen na základě písemné žádosti dlužníka podané minimálně 20 dnů před termínem mimořádné splátky se souhlasem banky. Mimořádná splátka v době platnosti úrokové sazby poplatkům podléhá poplatkům podle platného Sazebníku. Mimořádná splátka k okamžiku změny úrokové sazby poplatkům nepodléhá.
8. V případě, že došlo ve výše uvedených případech pouze ke splacení části úvěru postupuje banka tak, že změní výši řádných splátek při zachování jejich sjednaného počtu a dne konečné splatnosti úvěru, pokud nebude dohodnuto jinak.

#### **VII. Udržování předmětu zástavy**

1. Předmět zástavy je dlužník povinen pojistit na novou hodnotu zejména proti požáru, živelným pohromám, vodě z vodovodního vedení a proti dalším rizikům požadovaným ze strany banky, a v daném rozsahu pojištění udržovat po celou dobu trvání smlouvy. Pojistné plnění je dlužník v plném rozsahu povinen vinkulovat ve prospěch banky. Veškeré změny

podmínek pojištění jsou možné pouze po předchozím písemném souhlasu ze strany banky. Banka je oprávněna pojištění na náklady dlužníka prodloužit, doplnit nebo obnovit v případě, že dlužník své povinnosti uvedené v tomto odstavci neplní. Vznik pojistné události dlužník bezodkladně hlásí bance. Zcela nebo zčásti zničený předmět zástavy je dlužník povinen na vlastní náklady uvést do původního stavu.

2. Uzavře-li dlužník po odsouhlasení bankou novou pojistnou smlouvu s původním nebo novým pojistitelem, zavazuje se neprodleně zřídít k této pojistné smlouvě vinkulaci ve prospěch banky.
3. Veškeré poškození nebo jiné snížení hodnoty zástavy je dlužník povinen bezodkladně písemně hlásit bance. Veškeré nároky dlužníka vzniklé v souvislosti s poškozením nebo snížením hodnoty zástavy je dlužník povinen na požádání postoupit bance. Dlužník v této souvislosti není oprávněn vzdávat se nároků nebo tyto nároky narovnávat, resp. připouštět jejich započtení vůči třetím osobám nebo postoupit je na třetí osobu bez předchozího souhlasu banky.
4. Dlužník je povinen sdělovat bezodkladně bance veškeré podstatné události týkající se zastavených nemovitostí.
5. Dlužník je povinen o předmět zástavy řádně pečovat. Podstatnější změny či úpravy předmětu zástavy, jakož i jeho zatížení, změny užívání, apod. je oprávněn realizovat pouze po předchozím písemném souhlasu banky.
6. Dlužník je povinen dozajistit úvěr zástavním právem k další nemovitosti, jejíž hodnotu stanoví banka nebo splatit odpovídající část úvěru v případě, že dojde ke snížení hodnoty zajištění úvěru.

## VIII.

### Další povinnosti dlužníka

1. Dlužník není oprávněn udělovat jakýkoliv souhlas s omezením nebo se zcizením předmětu zástavy třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu banky.
2. Dlužník je povinen bez zbytečného odkladu písemně informovat banku o podstatných změnách osobní a finanční povahy, zejména pokud se jedná o změnu stavu, adresy trvalého pobytu, korespondenční adresy, zaměstnavatele.
3. Dlužník je povinen plnit svoje povinnosti vyplývající z daňových předpisů a z předpisů o sociálním a zdravotním pojištění.
4. Na požádání je dlužník povinen poskytnout bance informace o hodnotě a výnosu předmětu zástavy, případně předložit i odpovídající dokumenty, a o plnění svých povinností vůči třetím osobám ve vztahu k zastaveným nemovitostem, jakož i plnění svých odvodových povinností (zejména daně a jiné odvody).
5. Banka je oprávněna kdykoliv kontrolovat stav a hodnotu zastavených nemovitostí, zejména je oprávněna kdykoliv si prohlédnout předmět zástavy a provést jeho ocenění. Dlužník je povinen k tomuto bance poskytnout veškerou bankou požadovanou součinnost, včetně předložení požadovaných dokumentů.
6. Banka je oprávněna ověřovat bonitu dlužníka i ručitelů, kvalitu ostatního zajištění i další skutečnosti, které by mohly ve svých důsledcích vést k ohrožení návratnosti úvěru. Dlužník se zavazuje bance předat podklady nezbytné k tomuto posouzení.
7. Dlužník je povinen neprodleně informovat banku, dojde-li ke zhoršení jeho finanční a důchodové situace a o dalších skutečnostech, které by mohly mít za následek ohrožení návratnosti úvěru, zánik nebo zhoršení zajištění závazku, případně si vyžádají změnu dohodnutých podmínek. Dlužník je povinen poskytovat bance veškerou jí požadovanou součinnost v souvislosti s dohledem banky nad plněním závazků dlužníka dle smlouvy a souvisejících dokumentů.
8. V případě prodlení dlužníka s hrazením splatných závazků vůči bance je dlužník povinen hradit sankční úroky.
9. V případě, že dojde k jednostrannému ukončení smlouvy ze strany banky z důvodu na straně dlužníka, je dlužník povinen uhradit bance smluvní pokutu ve výši stanovené Sazebníkem.
10. Veškeré náklady vzniklé na základě smlouvy, smlouvy o zřízení zástavního práva a předkupního práva, jakož i dalších smluv nese dlužník.
11. Veškeré podklady poskytnuté bance se stávají jejím vlastnictvím.

## IX.

### Postup banky při neplnění povinností dlužníka a/nebo ohrožení návratnosti úvěru

1. Banka je oprávněna po celou dobu existence své pohledávky ze smlouvy kontrolovat plnění povinností dlužníka, vyplývajících z podmínek smlouvy a souvisejících smluvních dokumentů a nastoupení skutečností, které mohou vést k ohrožení návratnosti úvěru.
2. Poruší-li dlužník některou ze svých povinností a/nebo nastoupí-li některá ze skutečností, které mohou vést k ohrožení návratnosti úvěru, má banka právo přijmout odpovídající úvěrové opatření, a to zejména:
  - a) omezit nebo zastavit čerpání úvěru,
  - b) uplatnit smluvní pokutu ze smlouvy, Sazebníku nebo souvisejících smluvních dokumentů,
  - c) uplatnit úrok z prodlení dle Sazebníku,
  - d) zvýšit úrokovou sazbu až na hodnotu dvojnásobku platné úrokové sazby dle smlouvy,
  - e) požadovat dodatečné zajištění úvěru,
  - f) odstoupit od smlouvy,
  - g) požadovat okamžité splacení celé nebo části jistiny úvěru včetně příslušenství.
3. Za porušení povinností dlužníka a/nebo skutečnost, která může vést k ohrožení návratnosti úvěru se považuje zejména:
  - a) prodlení s placením dvou úvěrových splátek a jejich neuhrazení ani přes upomínku ze strany banky ve čtyřtydenní lhůtě od odeslání upomínky,
  - b) opakované prodlení se splácením úvěrových splátek,
  - c) poskytnutí nepravdivých, neúplných nebo vědomě nesprávných podkladů, které byly rozhodující pro poskytnutí úvěru,
  - d) zjištění ze strany banky podstatného zhoršení finanční situace dlužníka, které ohrožuje návratnost úvěru,
  - e) použití i jen části prostředků z úvěru bez souhlasu banky k jinému účelu než bylo dohodnuto ve smlouvě,
  - f) nedoplnění zajištění úvěru ve lhůtě a výši stanovené bankou, pokud došlo ke snížení nebo zániku stávajícího zajištění,
  - g) když bez předchozího souhlasu banky dojde při realizaci účelu, k němuž byl úvěr poskytnut k odchýlení od původních dokladů předložených bance nebo dojde k zastavení jeho realizace,
  - h) podání návrhu na prohlášení nebo prohlášení konkursu či vyrovnání na majetek dlužníka nebo osoby, která zajišťuje na základě smlouvy poskytovaný úvěr,

- i) zahájení řízení nebo nařízení dražby nebo exekuce kterékoliv ze zastavených nemovitostí,
  - j) neplnění ani přes výzvu banky povinností vyplývajících pro něj ze smlouvy.
4. Banka je oprávněna od smlouvy odstoupit kdykoliv po dobu, kdy trvá důvod pro odstoupení od smlouvy na straně dlužníka.

## **X.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Dlužník tímto prohlašuje, že veškeré osobní údaje, které bance dobrovolně poskytl pro účely úvěru, jsou pravdivé a přesné. Výslovně souhlasí s tím, aby banka tyto osobní údaje shromažďovala, zpracovávala a uchovávala, a to jako správce ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů. V případě změny osobních údajů je dlužník povinen tuto změnu bance oznámit, aby bylo možné nesprávné nebo nepravdivé údaje nahradit údaji správnými a pravdivými.
2. Dlužník souhlasí s tím, že osobní údaje, které o něm banka eviduje a uchovává, předává dále třetím osobám - zpracovatelům ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., a to za účelem poskytování komplexních služeb souvisejících s hypotečním financováním a nabídky dalších produktů banky a jejích obchodních partnerů. Tento souhlas uděluje na dobu určitou, a to až do vyrovnání všech závazků, které pro něj vyplývají ze smlouvy.
3. Dlužník prohlašuje, že byl v souvislosti s uzavřením smlouvy včas a řádně ve smyslu § 11 zákona č. 101/2000 Sb. písemně informován o shromažďování a zpracování jeho osobních údajů a poučen o ochraně práv subjektu. Pokud dlužník odepře požadované osobní údaje poskytnout, má banka v souladu se zákonem možnost uzavření smlouvy odmítnout.
4. Dlužník není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu banky postoupit nebo zastavit jakýkoliv svůj nárok ze smlouvy či z jiné smlouvy na třetí osobu.
5. Dlužník není oprávněn započíst vůči jakékoliv pohledávce banky vůči němu jinou svou pohledávku.
6. Veškeré platby ze strany banky jsou realizovány na náklady a nebezpečí dlužníka.
7. Banka je oprávněna obstarat na náklady dlužníka potřebné podklady, jestliže je dlužník nepředá bance ani po předchozí výzvě.
8. Ustanoveními o smluvní pokutě není dotčen nárok na náhradu škody.
9. Všechny osoby uvedené ve smlouvě jako dlužník ručí za splacení úvěru, jakož i za splnění veškerých závazků vůči bance společně a nerozdílně.
10. Korespondenčním místem pro zasílání písemností dlužníkovi je dlužníkem určené místo v podpisovém vzoru. Pokud se vrátí písemnost zasláná bankou dlužníkovi na dlužníkem určenou korespondenční adresu, má se za to, že tato písemnost byla dlužníkovi doručena dnem vrácení bance. Pro doručování veškerých písemností platí zejména ustanovení §46 a §47 Občanského soudního řádu, zejména pak fikce doručení v případě nevyzvednutí nebo odepření přijetí zásilek.
11. Pokud je nebo se stane jakékoliv ustanovení sjednané mezi dlužníkem a bankou neplatným nebo neúčinným, bude nahrazeno platným a účinným ustanovením, které nejbližší odpovídá hospodářskému účelu nahrazovaného ustanovení.
12. Případné spory ze smlouvy a jejího zajištění přísluší k rozhodování věcně příslušnému soudu dle sídla banky.
13. Tyto VOP vstupují v platnost dne 11.2.2003.