

## VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE STAVEBNÉ SPORENIE FLEXIBIL

## Všeobecné obchodné podmienky pre stavebné sporenie FLEXIBIL

vydané spoločnosťou Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s.,  
Grösslingová 77, 824 68 Bratislava,  
IČO: 31 351 026, zapísanou v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,  
oddiel: Sa, vložka č. 529/B (ďalej len „stavebná sporiteľňa“)

Tieto Všeobecné obchodné podmienky pre stavebné sporenie FLEXIBIL (ďalej len „VOPF“) upravujú vzájomné práva a povinnosti účastníkov stavebného sporenia v súlade s právnym predpismi a tvoria neoddeliteľnú časť obsahu zmluvy o stavebnom sporení a zmluvy o úvere. Ustanovenia zmluvy o stavebnom sporení a zmluvy o úvere, ako aj individuálne zmluvné dojednania, ktoré riešia problematiku obsahnutú v týchto VOPF odchylné od týchto VOPF, sa na zmluvný vzťah použijú prednostne.

## DEFINÍCIE

Pre účely týchto VOPF sa zavádzajú definície nasledovných pojmov, ktoré v celom texte, písané veľkým alebo malým začiatočným písmenom, znamenajú nasledovné:

**Cieľová suma** – suma, výška ktorej je dohodnutá v zmluve o stavebnom sporení a ktorú bude mať stavebný sporiteľ k dispozícii, pokiaľ splní zmluvné podmienky; Doba sporenia – doba od uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení do pridelenia cieľovej sumy alebo do zrušenia účtu (v prípade výpovede zmluvy, spojenia zmlúv a pod.), počas ktorej stavebný sporiteľ nemôže uskutočňovať výbery nasporenej sumy;

**EUR** – skratka meny euro;

**FLEXIBIL** – označenie produktu stavebného sporenia;

**Fond** – fond stavebného sporenia, ktorý tvoria vklady od stavebných sporiteľov znížené o poplatky a vklady v prospech stavebných sporiteľov, úroky z vkladov, štátna prémie, splátky istiny úverov a iné zdroje;

**Hodnotiace číslo** – koeficient, ktorý vyjadruje mieru účasti stavebného sporiteľa na tvorbe fondu. Spôsob jeho výpočtu je uvedený v čl. 11 ods. 5 týchto VOPF;

**Medziúver** – stavebný úver poskytnutý stavebnou sporiteľňou za komerčných podmienok z dočasne voľných zdrojov fondu tým stavebným sporiteľom, ktorí splnili podmienky sporenia vkladov, ale ďalšie zmluvné podmienky vzniku nároku na stavebný úver ešte nespĺnili alebo tým stavebným sporiteľom, ktorí ešte len sporia;

**Medziúverový účet** – účet, na ktorom je evidovaná pohľadávka z poskytnutého medziúveru;

**Nariadenie** – Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov,

**Návrh** – návrh na uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení;

**Nasporená suma** – vklady stavebného sporenia, úroky z vkladov, štátna prémie a iné zdroje, po odpočítaní dohodnutých poplatkov, daní a iných nákladov;

**Obchod** – vznik, zmena alebo zánik záväzkových vzťahov medzi stavebnou sporiteľňou a stavebným sporiteľom a akékoľvek operácie súvisiace s bankovými činnosťami vrátane nakladania s vkladmi;

**Parametre zmluvy o stavebnom sporení** – výška splátky stavebného úveru, minimálna výška nasporenej sumy a výška ročnej úrokovej sadzby stavebného úveru, ktoré sú uvedené na zmluve o stavebnom sporení;

**Prepočítací deň** – deň, v ktorom sa uskutočňuje výpočet hodnotiaceho čísla. Prepočítacím dňom je posledný kalendárny deň kalendárneho štvrtroka, t.j. 31.3., 30.6., 30.9., 31.12.;

**Pribuzný** – manžel, manželka, súrodenec alebo pribuzný v priamom rade;

**Pridelenie** – úkony stavebnej sporiteľne uskutočnené po skončení doby sporenia, spočívajúce v pridelení peňažnej čiastky z fondu stavebnému sporiteľovi, za predpokladu, že stavebný sporiteľ splnil zákonné podmienky a zmluvne dohodnuté podmienky sporenia;

**REKOFOND** – produkt stavebnej sporiteľne, ktorého účelom je financovanie údržby, rekonštrukcie a obnovy bytových domov na území SR prostredníctvom stavebného sporenia, medziúverov a následných stavebných úverov;

**RF model** – produkt REKOFOND pre fyzické osoby, ktorého účelom je zhodnotenie finančných prostriedkov jednotlivých vlastníkov, resp. nájomcov bytov, podľa výšky ich spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu;

**RP model** – produkt REKOFOND pre právnické osoby, ktorého účelom je financovanie bytových domov, ktoré majú zriadené SVB alebo ktoré majú uzatvorenú

zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;

**Sadzobník poplatkov** – ktorýkoľvek/ktorékoľvek zo sadzobníkov poplatkov, zverejnených na webstránke stavebnej sporiteľne, ktorými stavebná sporiteľňa stanovuje výšku poplatkov za jednotlivé obchody a súvisiace právne úkony;

**Sporiteľský účet** – účet, na ktorom je evidovaná nasporená suma až do pridelenia;

**Stavebná sporiteľňa** – Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Grösslingová 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31 351 026, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 529/B;

**Stavebné sporenie** – bankový produkt, v rámci ktorého môže stavebný sporiteľ sporiť finančné prostriedky vo forme vkladov na stavebné účely a na základe ktorého môže za podmienok ustanovených zákonom o stavebnom sporení získať nárok na štátnu prémie a nárok na stavebný úver; stavebným úverom je úver poskytnutý stavebnému sporiteľovi zo zdrojov fondu stavebného sporenia na stavebné účely;

**Stavebný sporiteľ:**

- fyzická osoba, ktorá uzatvorí so stavebnou sporiteľňou zmluvu o stavebnom sporení, alebo v prospech ktorej je uzatvorená zmluva o stavebnom sporení;
- SVB zriadené osobitným zákonom, ktoré uzatvorí so stavebnou sporiteľňou zmluvu o stavebnom sporení alebo v prospech ktorého je uzatvorená zmluva o stavebnom sporení;
- iná právnická osoba ako SVB, ktorá uzatvorí so stavebnou sporiteľňou zmluvu o stavebnom sporení, alebo v prospech ktorej je uzatvorená zmluva o stavebnom sporení.

Táto definícia pre účely VOPF platí pre fyzické a právnické osoby podľa bodov a), b) a c) od momentu spisovania návrhu na uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení – bez ohľadu na to, či zmluva bola uzatvorená alebo nie; a tiež pre každého dlžníka a spoludlžníka ako zmluvnú stranu zmluvy o úvere;

**Stavebný účel/y** – ktorýkoľvek z účelov použitia prostriedkov stavebného sporenia, ktoré sú uvedené v článku 2 VOPF;

**Stavebný úver** – úver poskytnutý z fondu v súlade so zákonom o stavebnom sporení, úverovou zmluvou a VOPF. Výška stavebného úveru sa rovná rozdielu medzi cieľovou sumou a nasporenou sumou.

**SVB** – spoločenstvo vlastníkov bytov zriadené zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;

**Štátna prémie** – príspevky zo štátneho rozpočtu Slovenskej republiky. Výšku štátnej prémie určujú každoročne všeobecne záväzné právne predpisy;

**Účelová výpoveď** – ak stavebný sporiteľ vypovie zmluvu o stavebnom sporení v čase po dvoch rokoch od jej uzatvorenia a finančné prostriedky získané stavebným sporením preukázateľne použije na stavebné účely;

**Účet stavebného sporenia** – súhrnné označenie sporiteľského, medziúverového a úverového účtu, ktoré sú zriadené pri konkrétnej zmluve o stavebnom sporení;

**Úver** – stavebný úver alebo medziúver. Ustanovenia týchto VOPF, v ktorých je použité slovo úver (v príslušnom gramatickom tvare) sa rovnako vzťahujú na stavebný úver ako aj na medziúver;

**Úverový účet** – účet, na ktorom je evidovaná nasporená suma po pridelení a pohľadávka z poskytnutého stavebného úveru;

**VOPF** – tieto Všeobecné obchodné podmienky pre stavebné sporenie FLEXIBIL;

**Webové sídlo** – internetová stránka stavebnej sporiteľne [www.wuostenrot.sk](http://www.wuostenrot.sk);

**Zákon o bankách** – zákon č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;

**Zákon o ochrane osobných údajov** – zákon č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení;

**Zákon o spotrebiteľských úveroch** – zákon č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov v znení neskorších predpisov;

**Zákon o stavebnom sporení** – zákon č. 310/1992 Z.z. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov;

**Zákon o úveroch na bývanie** – zákon o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov;

**Zmluva o stavebnom sporení** – zmluva o stavebnom sporení, predmetom ktorej je záväzok stavebného sporiteľa nasporiť zmluvne dohodnutú sumu;

**Zmluva o úvere** – zmluva o poskytnutí stavebného úveru alebo medziúveru stavebnou sporiteľňou ako veriteľom stavebnému sporiteľovi ako dlžníkovi zo zdrojov fondu;

**Zverejnenie** – sprístupnenie dokumentov stavebnej sporiteľne, jej rozhodnutí alebo informácií na obchodných miestach stavebnej sporiteľne a/alebo na webovom sídle stavebnej sporiteľne. Údaje obsahnuté v dokumentoch stavebnej sporiteľne,

## VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE STAVEBNÉ SPORENIE FLEXIBIL

v jej rozhodnutiach alebo v informáciách nadobúdajú účinnosť dňom, uvedeným v dokumente ktorý je predmetom Zverejnenia; v prípade ak tento dátum chýba, za deň účinnosti sa považuje dátum Zverejnenia. Rozhodnutia, informácie a dokumenty, týkajúce sa tej istej záležitosti, ktoré boli zverejnené skôr, strácajú Zverejnením automaticky platnosť a účinnosť, pokiaľ v Zverejnení nie je uvedené inak.

### I. ZMLUVA O STAVEBNOM SPORENÍ

#### Článok 1

##### Účel a predmet zmluvy o stavebnom sporení

1. Účelom zmluvy o stavebnom sporení je, aby stavebný sporiteľ na základe plánovaného sporenia nasporil zmluvne dohodnutú nasporenú sumu a aby mu vznikol nárok na poskytnutie stavebného úveru v súlade so zákonom a za podmienok uvedených v týchto VOPF.
2. Predmetom zmluvy o stavebnom sporení je záväzok stavebného sporiteľa uskutočňovať vklady za účelom nasporenia zmluvne dohodnutej sumy a záväzok stavebnej sporiteľne poskytnúť stavebnému sporiteľovi za vykonané vklady úrok, prípadne úrokový bonus resp. iné úrokové zvýhodnenia a vyplatiť mu štátnu prémie v súlade s podmienkami výplaty štátnej prémie podľa článku 8 VOPF a jeho nárok na poskytnutie stavebného úveru.

#### Článok 2

##### Stavebný účel

1. Cieľovú sumu, ak je jej súčasťou aj poskytnutý stavebný úver, môže stavebný sporiteľ použiť na financovanie bytových potrieb a potrieb súvisiacich s bývaním na území Slovenskej republiky, iba na tieto stavebné účely:
  - a) nadobudnutie vlastníctva bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo ich častí,
  - b) výstavbu, prístavbu, nadstavbu, vstavbu bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo ich častí,
  - c) stavebné úpravy, modernizáciu a obnovu bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo udržiavacie práce na nich,
  - d) nadobudnutie vlastníctva stavebného pozemku na účel výstavby rodinného domu alebo bytového domu,
  - e) nadobudnutie vlastníctva pozemku, na ktorom sa už nachádza rodinný dom alebo bytový dom,
  - f) nadobudnutie vlastníctva nebytových priestorov v bytovom dome na účel prestavby nebytových priestorov na byt,
  - g) prestavbu nebytových priestorov na byt,
  - h) úhradu podielu bytovému družstvu na účel nadobudnutia bytu,
  - i) výstavbu alebo nadobudnutie zariadení využívajúcich alternatívne zdroje energie, domových čističiek odpadových vôd vrátane modernizácie, obnovy a udržiavajúcich prác na nich, pričom za alternatívne zdroje energie pre stavebné účely stavebná sporiteľňa považuje: slnečné kolektory, tepelné čerpadlá, zariadenie na rekuperáciu vzduchu, kotle spalujúce biomasu, kozuby s výhrevnou vložkou vrátane príslušných rozvodov a vykurovacích telies ako aj vrátane regulácie vykurovania, osvetlenia, tieniacich prvkov a vetrania,
  - j) prípravu stavebných pozemkov určených na výstavbu rodinných domov a bytových domov vrátane pripojenia na verejné rozvodové siete plynu, vody, elektriny, kanalizácie a iné verejné dopravné a technické vybavenia územia, pričom za prípravu stavebných pozemkov pre stavebné účely stavebná sporiteľňa považuje: terénne úpravy pozemkov (vrátane vyvolaných stavieb), parceláciu pozemkov, vyňatie z pôdohospodárskeho pôdneho fondu, vybudovanie rozvodov inžinierskych sietí po jednotlivé pripojenia domom na verejné rozvody, na dopravné napojenie a iné technické vybavenie územia,
  - k) prípravu a vypracovanie územnej dokumentácie alebo projektovej dokumentácie na stavebné účely uvedené v písmenách b), g), i) a j), pričom pod územnou dokumentáciou pre stavebné účely stavebná sporiteľňa považuje dokumentáciu podľa § 3 ods. 3 a 4 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z. a pod projektovou dokumentáciou považuje dokumentáciu podľa § 8 ods. 2 a § 9 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z.,
  - l) získanie energetického certifikátu rodinného domu alebo bytového domu. Energetický certifikát musí byť vypracovaný oprávnenou osobou v zmysle § 6 zákona č. 555/2005 Z.z.,
  - m) úhradu záväzkov súvisiacich so stavebnými účelmi uvedenými v písme-

- nách a) až l),
  - n) nadobudnutie, výstavbu a prestavbu tuzemských nehnuteľností s prevažujúcou funkciou bývania a ubytovania určených na využitie funkcie zariadení sociálnych služieb a študentských internátov vrátane vyvolaných investícií,
  - o) stavebné úpravy, modernizáciu a obnovu tuzemských nehnuteľností s prevažujúcou funkciou bývania a ubytovania určených na využitie funkcie zariadení sociálnych služieb a študentských internátov alebo na udržiavacie práce na nich.
2. Stavebným účelom pre stavebných sporiteľov – fyzické osoby nemôže byť financovanie verejných rozvodových sietí plynu, vody, elektriny, kanalizácie a iných verejných dopravných a technických vybavení územia, ktorých stavebníkom je právnická osoba.
  3. Stavebným účelom pre stavebných sporiteľov – SVB môže byť len:
    - a) obnova, modernizácia alebo stavebné úpravy spoločných častí alebo spoločných zariadení bytového domu vrátane udržiavacích prác na nich,
    - b) výstavba alebo nadobudnutie zariadení využívajúcich alternatívne zdroje energie, domových čističiek odpadových vôd vrátane ich modernizácie, obnovy a udržiavacích prác na nich; a/alebo úhrada záväzkov súvisiacich s týmto stavebným účelom,
    - c) získanie energetického certifikátu rodinného domu alebo bytového domu; a/alebo úhrada záväzkov súvisiacich s týmto stavebným účelom,
    - d) úhrada záväzkov súvisiacich s obnovou, modernizáciou alebo stavebnými úpravami spoločných častí alebo spoločných zariadení bytového domu a s udržiavacími prácami na nich.
  4. Stavebný sporiteľ – iná právnická osoba ako SVB nemôže cieľovú sumu, ak je jej súčasťou stavebný úver, použiť na stavebný účel, ktorým je úhrada podielu bytovému družstvu na účel nadobudnutia bytu.
  5. Ak sú súčasťou cieľovej sumy, ktorej súčasťou je stavebný úver, aj vklady od stavebného sporiteľa alebo v prospech stavebného sporiteľa, úroky a štátne prémie pripísané na účet stavebného sporiteľa za obdobie šesť a viac rokov od uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení, ak bola zmluva uzatvorená do 31.12.2018 vrátane, tieto vklady, úroky a štátne prémie stavebný sporiteľ nemusí použiť na stavebné účely. Stavebný sporiteľ – SVB je povinný previesť túto cieľovú sumu do fondu prevádzky, údržby a opráv.
  6. Účelové použitie prostriedkov stavebného sporenia je povinný preukázať stavebný sporiteľ v súlade s prílohou k VOPF „Spôsoby preukazovania účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia“.

#### Článok 3

##### Konanie stavebného sporiteľa

1. Stavebná sporiteľňa je povinná požadovať preukázanie totožnosti stavebného sporiteľa pri každom obchode. V prípade požiadavky na anonymitu stavebného sporiteľa je stavebná sporiteľňa zo zákona povinná uzatvorenie obchodu odmietnuť.
2. Za stavebného sporiteľa je oprávnený konať voči stavebnej sporiteľni aj jeho splnomocnenec na základe plnomocenstva. Plnomocnenstvo musí obsahovať špecifikáciu právnych úkonov, na ktoré stavebný sporiteľ splnomocnenca splnomocňuje. Stavebná sporiteľňa má právo požadovať, aby podpis na plnomocnenstve bol úradne osvedčený notárom alebo matrikou; v prípade plnomocnenstva vyhotoveného v zahraničí musí byť podpis splnomocniteľa osvedčený v zmysle pokynov stavebnej sporiteľne v súlade s medzinárodnými dohodami (najmä požiadavka na apostil resp. superlegalizáciu).
3. Za maloletého stavebného sporiteľa alebo za stavebného sporiteľa, ktorý nemá spôsobilosť na právne úkony resp. jeho spôsobilosť bola obmedzená, koná zákonný zástupca resp. opatrovník. V takom prípade je zástupca stavebného sporiteľa povinný stavebnej sporiteľni predložiť listiny, osvedčujúce jeho konanie za stavebného sporiteľa. Za právnickú osobu koná jej štatutárny zástupca zapísaný v Obchodnom registri, resp. inom obdobnom registri.
4. Pokiaľ jednu zmluvu o stavebnom sporení alebo jednu zmluvu o úvere uzatvorilo viacero stavebných sporiteľov, konajú v zmluvnom vzťahu spoločne. Spoločne a nerozdielne zodpovedajú za všetky zmluvné záväzky voči stavebnej sporiteľni aj voči tretím osobám; to neplatí, pokiaľ predložia stavebnej sporiteľni písomnú dohodu o úprave vzájomných pomerov iným spôsobom.
5. Pre prípad exekučného konania prikázanim pohľadávky z účtu, vedeného voči jednému zo stavebných sporiteľov – spolujajiteľov účtu stavebného sporenia platí za dohodnuté, že dňom doručenia exekučného príkazu stavebná sporiteľňa vykoná úkony súvisiace s exekúciou výlučne vo vzťahu k podielu na zo-

## VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE STAVEBNÉ SPORENIE FLEXIBIL

statku na účte stavebného sporenia toho spolumajiteľa účtu, ktorý je osobou povinnou v exekučnom konaní. Pre účely exekučného konania podiel tohto spolumajiteľa účtu predstavuje jeho pohľadávku na výplatu príslušnej časti kladného zostatku účtu stavebného sporenia, pričom táto časť sa vypočíta vyladením celého zostatku na účte stavebného sporenia počtom spoluvlastníkov účtu tak, že podiely všetkých spolumajiteľov účtu sú rovnaké. Exekúcia sa podielov ostatných spolumajiteľov na zostatku účtu stavebného sporenia nedotkne; jedinou výnimkou predstavujú podiely manželov. Ak sa vedie exekúcia voči jednému z manželov - spolumajiteľov účtu stavebného sporenia, ich podiely sa pre účely exekúcie spočítajú.

- Ak uzatvorili zmluvu o stavebnom sporení alebo zmluvu o úvere manželia, konajú vo vzťahu k stavebnej sporiteľni spoločne.
- Listiny, predkladané stavebnej sporiteľni musia byť v origináli alebo v kópii, ktorá musí byť úradne osvedčená. Stavebná sporiteľňa má právo vyžadovať úradné osvedčenie podpisu na ňou určených listinách.
- Z dôvodu dokumentačnej povinnosti stavebná sporiteľňa nie je povinná počas trvania zmluvného vzťahu ani po jeho ukončení stavebnému sporiteľovi vrátiť dokumentáciu, listiny a doklady v akejkoľvek forme, ktoré jej stavebný sporiteľ predložil za účelom uzatvorenia obchodu.

### Článok 4

#### Uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení

- Návrh na uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení podáva vždy iba jeden stavebný sporiteľ na tlačive určenom stavebnou sporiteľňou na tento účel. Stavebná sporiteľňa si vyhradzuje právo akceptovať iba návrh spísaný na tlačive stavebnej sporiteľne a doručený spôsobom, stanoveným stavebnou sporiteľňou.
- Dvaja stavební sporitelia podávajú spoločný návrh len v prípade, ak ide o manželov.
- Zmluvu uzatvára stavebný sporiteľ za účelom sporenia pre seba alebo v prospech tretej osoby.
- Lehota na prijatie návrhu stavebnou sporiteľňou je 30 dní od jeho doručenia stavebnej sporiteľni. V prípade ak stavebná sporiteľňa v tejto lehote návrh prijme, je zmluva o stavebnom sporení uzatvorená dňom prijatia návrhu, ktorý stavebná sporiteľňa uvedie v písomnom Potvrdení o uzatvorení zmluvy o stavebnom sporení, ktoré zašle stavebnému sporiteľovi. Na uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení so stavebnou sporiteľňou nie je právny nárok. Ak stavebná sporiteľňa návrh neprijme, písomne informuje navrhovateľa o neprijatí návrhu, pričom nie je povinná mu oznámiť dôvod neprijatia návrhu.
- Dňom prijatia návrhu stavebnou sporiteľňou, uvedeným v Potvrdení o uzatvorení zmluvy o stavebnom sporení je zmluva platná a účinná. Od dátumu uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení uvedenom v Potvrdení o uzatvorení zmluvy o stavebnom sporení začína doba sporenia na príslušnej zmluve.
- Stavebný sporiteľ je po doručení písomného Potvrdenia o uzatvorení zmluvy o stavebnom sporení povinný zaplatiť poplatok za uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení vo výške uvedenej v sadzobníku poplatkov, platnom ku dňu uzatvorenia zmluvy. Poplatok je splatný najneskôr do 6 rokov od uzatvorenia zmluvy, pričom stavebná sporiteľňa zaúčtuje na ťarchu sporiteľského účtu vždy k 1.1. kalendárneho roka trvania zmluvy, resp. v prvom roku ku dňu uzatvorenia zmluvy jednu šestinou poplatku. Ak zanikne zmluva o stavebnom sporení pred uplynutím šiestich rokov odo dňa jej uzatvorenia, je celá neuhradená časť poplatku splatná najneskôr dňom zániku sporiteľského účtu pri zmluve o stavebnom sporení.
- Zmluva o stavebnom sporení sa uzatvára na dobu neurčitú.
- Stavebný sporiteľ resp. splnomocnenec je povinný pre účely zákona o bankách pri každom obchode s hodnotou nad 15 000 EUR, podpísať záväzné vyhlásenie, v ktorom uvedie, či sú tieto prostriedky jeho vlastníctvom a či obchod vykonáva na vlastný účet. Ak sú tieto prostriedky vo vlastníctve inej osoby alebo obchod je vykonaný na účet inej osoby, musí byť predložený aj písomný súhlas dotknutej osoby na vykonanie takéhoto obchodu.
- Pred uzatvorením zmluvy o stavebnom sporení je stavebný sporiteľ povinný stavebnej sporiteľni oznámiť, či je osobou s osobitným vzťahom k stavebnej sporiteľni v zmysle zákona o bankách. Stavebný sporiteľ je povinný túto skutočnosť pravdivo vyznačiť v návrhu zmluvy o stavebnom sporení a prípadnú zmenu týchto skutočností v priebehu zmluvného vzťahu bezodkladne oznámiť stavebnej sporiteľni.
- Stavebný sporiteľ – SVB a iná právnická osoba je povinná pred uzatvorením zmluvy o stavebnom sporení prehlásiť, či je podľa zákona o bankách súčasťou

skupiny hospodársky spojených osôb.

### Článok 5

#### Cielová suma

- Výška cieľovej sumy je uvedená v zmluve o stavebnom sporení. Uvádza sa zaokrúhlená, v celých stovkách EUR a po celú dobu sporenia musí prevyšovať nasporenú sumu na príslušnej zmluve o stavebnom sporení. Stavebná sporiteľňa stanovila maximálnu a minimálnu hranicu cieľovej sumy nasledovne:
  - u stavebného sporiteľa fyzickej osoby od 1 000 EUR do 200 000 EUR a
  - u stavebného sporiteľa – SVB a inej právnickej osoby od 1 000 EUR do 3 000 000 EUR.
- Cielová suma sa skladá z:
  - nasporenej sumy a
  - zo stavebného úveru ako rozdielu medzi nasporenou sumou a výškou cieľovej sumy, uvedenou v zmluve.
- Zvýšenie cieľovej sumy je možné na základe dohody zmluvných strán alebo jednostranne zo strany stavebnej sporiteľne v prípade, ak nastanú okolnosti uvedené v ods. 4 tohto článku.
- Ak počas doby sporenia nasporená suma prevyší cieľovú sumu dohodnutú v zmluve o stavebnom sporení, cieľová suma sa zvyšuje na hodnotu nasporenej sumy zaokrúhľenej na celé stovky nahor, a to aj bez predchádzajúcej písomnej žiadosti stavebného sporiteľa. Zvýšenie cieľovej sumy podľa predchádzajúcej vety sa vykoná automaticky k 31.12. aktuálneho kalendárneho roka a ak zmluva o stavebnom sporení netrvala počas celého kalendárneho roka, tak ku dňu zániku zmluvy o stavebnom sporení. Za zvýšenie cieľovej sumy je stavebná sporiteľňa oprávnená účtovať poplatok v zmysle platného sadzobníka poplatkov.
- Zníženie cieľovej sumy je možné na základe dohody zmluvných strán.
- Pri zmene cieľovej sumy má stavebná sporiteľňa právo prepočítať hodnotu dosiahnutých parametrov zmluvy o stavebnom sporení.

### Článok 6

#### Vklady

- Stavebný sporiteľ realizuje počas doby sporenia vklady na sporiteľský účet. Mesačný odporúčany vklad stavebného sporenia je minimálne vo výške 0,50 % z cieľovej sumy, pokiaľ sa stavebný sporiteľ nedohodne so stavebnou sporiteľňou inak. Stavebný sporiteľ môže počas celej doby sporenia vykonávať aj mimoriadne vklady.
- Stavebný sporiteľ musí najneskôr do 30 dní od začiatku doby sporenia uskutočniť vklady na sporiteľský účet minimálne vo výške 1,00 % z cieľovej sumy.
- Vklad sa považuje za vykonaný jeho pripísaním na sporiteľský účet. Výnimku z predchádzajúcej vety tvoria vklady uskutočňované koncom kalendárneho roka, kedy sa pre účely nároku na štátnu prémie vklad považuje za vykonaný, ak bol preukázateľne odpísaný z účtu vkladateľa v inom peňažnom ústave najneskôr dňa 31.12.
- Vklady stavebných sporiteľov sú chránené v rozsahu a podľa podmienok stanovených zákonom č. 118/1996 Z.z. o ochrane vkladov v platnom znení.
- Pokiaľ nie je v individuálnych zmluvných dojednaniach so stavebnou sporiteľňou dohodnuté inak, počas doby sporenia nie je možné uskutočňovať výbery nasporenej sumy zo sporiteľského účtu.

### Článok 7

#### Úročenie vkladov stavebného sporenia

- Úroková sadzba stavebnej sporiteľne je jednozložková alebo viaczložková. Viaczložková úroková sadzba je zložená z viacerých úrokových sadzieb, ktoré sú pre prehľadnosť pomenované odlišným spôsobom (napr. bonus, úrokový bonus, extra bonus a pod.).
- Nasporená suma je úročená úrokovými sadzbami, uvedenými vo výveske „Úrokové sadzby vkladov stavebného sporenia“, ktorú stavebná sporiteľňa zverejňuje na svojom webovom sídle [www.wustenrot.sk](http://www.wustenrot.sk) a na svojich obchodných miestach. V prípade, ak výveska neobsahuje informáciu o úrokovvej sadzbe, ktorá sa vzťahuje na jestvujúci vklad zriadený pred účinnosťou týchto VOPF, platí pre daný vklad posledná úroková sadzba dohodnutá alebo zverejnená preukázateľným spôsobom.
- Ak bol stavebnému sporiteľovi poskytnutý medziúver, jeho nárok na úrokový bonus, prípadne na ďalšie zložky úrokovvej sadzby zaniká, a to dňom otvorenia úverového účtu.

**VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE STAVEBNÉ SPORENIE FLEXIBIL**

- Úroky a ďalšie zložky úrokovej sadzby sa k nasporenej sume pripisujú vždy ku koncu kalendárneho roka jednou sumou. Úroky a ďalšie zložky úrokovej sadzby sa samostatne nevyplácajú. Nasporená suma znížená o príslušné poplatky je až do pridelenia stavebného úveru úročená v prospech stavebného sporiteľa. Pri výplate celej nasporenej sumy sa úroky a úrokový bonus pripisujú ku dňu zrušenia sporiteľského účtu. Pre výpočet úrokov sa rozumie mesiac 30 dní a rok 360 dní.
- Stavebná sporiteľňa zraža z úroku, a ďalších zložiek úrokovej sadzby alebo iného výnosu plynúceho z účtu stavebného sporenia daň z príjmu v zmysle zákona o dani z príjmov v platnom znení.

**Článok 8  
Štátna prémie**

- Štátna prémie sa poskytujú stavebnému sporiteľovi - fyzickej osobe a stavebnému sporiteľovi – SVB každoročne počas doby sporenia a to v období, ktoré stavebný sporiteľ vyhlási ako prémiovo zvýhodnené a pokiaľ spĺňa podmienky stanovené zákonom.
- Výšku štátnej prémie na príslušný kalendárny rok uverejňuje Ministerstvo financií Slovenskej republiky opatrením, ktoré sa vyhlasuje v Zbierke zákonov Slovenskej republiky.
- Štátna prémie sa určuje percentuálnym podielom z ročného vkladu, pričom výpočet výšky štátnej prémie je stanovený zákonom o stavebnom sporení. Ročným vkladom sa rozumie súhrn vkladov stavebného sporiteľa a vkladov v prospech stavebného sporiteľa v príslušnom kalendárnom roku, pričom vklad jednotlivého stavebného sporiteľa alebo vklad v prospech jednotlivého stavebného sporiteľa sa začne počítať od dátumu platnosti a účinnosti zmluvy o stavebnom sporení resp. od dátumu kedy mu začal plynúť nárok na štátnu prémie. Do ročného vkladu sa nezapočítava splatná časť poplatku za uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení.
- Vykonané vklady sa na sporiteľskom účte rozdelia v pomere k počtu stavebných sporiteľov. V prípade, ak si stavební sporitelia nárokujú štátnu prémie, rozdelia sa vykonané vklady na účel výpočtu štátnej prémie v pomere k počtu stavebných sporiteľov nárokových si štátnu prémie.
- Štátna prémie sa poskytujú stavebnému sporiteľovi každoročne počas trvania sporenia na jednu zmluvu o stavebnom sporení.
- Stavebný sporiteľ/stavební sporitelia - manželia, ktorí uzatvorili zmluvu o stavebnom sporení do 31.12.2011, môžu na jednej zmluve o stavebnom sporení uplatniť štátnu prémie aj za svoje neplnoleté deti, ktoré boli prijaté na zmluvu o stavebnom sporení do 31.12.2011 ako ďalší stavební sporitelia. Maximálny počet osôb, ktoré a v mene ktorých možno súčasne uplatniť štátnu prémie na jednej zmluve je šesť, vrátane stavebných sporiteľov - manželov. Od 01.01.2012 nie je možné na zmluvy o stavebnom sporení uzatvorené do 31.12.2011 prijať neplnoleté dieťa ako ďalšieho stavebného sporiteľa.
- Maximálny možný počet stavebných sporiteľov na zmluvách o stavebnom sporení uzatvorených od 01.01.2012 sú dve osoby, a to za predpokladu, že ide o manželských partnerov. Uvedené neplatí v prípade dedenia.
- V prípade, ak je stavebným sporiteľom osoba nespôsobilá na právne úkony, uplatňuje sa štátna prémie prostredníctvom zákonného zástupcu uvedeného v návrhu zmluvy o stavebnom sporení, ktorý však nie je stavebným sporiteľom.
- Ak stavebný sporiteľ uzatvorí viacero zmlúv o stavebnom sporení, štátna prémie sa poskytne iba na tú zmluvu, o ktorej to stavebný sporiteľ písomne vyhlási, pričom takéto vyhlásenie môže byť stavebným sporiteľom zmenené v zmluve o stavebnom sporení v priebehu kalendárneho roka len raz. Za zmenu prémiového zvýhodnenia sa pritom nepovažuje označenie v kalendárnom roku pôvodne prémiovo nezvýhodnenej zmluvy na prémiovo zvýhodnenú. Ak toto vyhlásenie obsahujú v jednom kalendárnom roku viaceré zmluvy o stavebnom sporení v rôznych stavebných sporiteľniach a na tieto zmluvy stavebný sporiteľ vložil v tomto kalendárnom roku vklady, stráca nárok na štátnu prémie za tento kalendárny rok zo všetkých zmlúv o stavebnom sporení. Toto ustanovenie sa v plnom rozsahu vzťahuje aj na iné osoby, za ktoré uplatňuje stavebný sporiteľ nárok na štátnu prémie v zmysle ods. 6.
- Ak sa v priebehu kalendárneho roka skončí platnosť zmluvy o stavebnom sporení a stavebný sporiteľ uzatvorí novú zmluvu o stavebnom sporení, môže uplatniť nárok na štátnu prémie na novú zmluvu o stavebnom sporení v prípade, ak na predchádzajúcu zmluvu o stavebnom sporení v tomto roku nevznikol nárok na štátnu prémie. Ak vznikne nárok na štátnu prémie zo zmluvy o stavebnom sporení uzatvorenej v druhom polroku kalendárneho roka, štátna prémie za tento kalendárny rok nesmie na túto zmluvu presiahnuť 1/2

- zo sumy ustanovenej štátnej prémie. Ak vznikne nárok na štátnu prémie zo zmluvy o stavebnom sporení zrušenej v priebehu kalendárneho roka a zároveň vznikne nárok na štátnu prémie z novej zmluvy o stavebnom sporení uzavretej v priebehu tohto kalendárneho roka, štátna prémie z ročných vkladov oboch zmlúv nesmie presiahnuť výšku štátnej prémie určenú podľa ods. 3.
- Ak ide o stavebného sporiteľa SVB, počet nárokov na štátnu prémie za kalendárny rok na jednu zmluvu o stavebnom sporení sa určuje podielom počtu ním spravovaných bytov a čísla 4 zaokrúhleným na celé číslo nahor.
- Nárok na štátnu prémie zaniká, ak stavebný sporiteľ nedodrží podmienky na poskytnutie štátnej prémie ustanovenej zákonom o stavebnom sporení alebo dohodnuté v zmluve o stavebnom sporení.
- Nárok na štátnu prémie nezaniká, ak:
  - stavebný sporiteľ vypovie zmluvu na základe účelovej výpovede,
  - stavebnému sporiteľovi po 6 rokoch od uzavretia zmluvy o stavebnom sporení, ktorá bola uzatvorená v období pred 31.12.2018, ak tomuto stavebnému sporiteľovi nebol poskytnutý stavebný úver,
  - ak dôjde k zrušeniu zmluvy o stavebnom sporení v dôsledku smrti alebo invalidity stavebného sporiteľa, pričom štátna prémie patrí stavebnému sporiteľovi len za obdobie, ktoré sa končí dňom úmrtia alebo dňom priznania invalidného dôchodku,
  - stavebný sporiteľ uzatvoril zmluvu o stavebnom sporení a súčasne mu bol poskytnutý medziúver do 31.12.2018.
- Stavebná sporiteľňa uplatňuje za stavebného sporiteľa nárok na štátnu prémie za príslušný kalendárny rok do štyridsaťpäť kalendárnych dní po uplynutí príslušného kalendárneho roka. Stavebná sporiteľňa pripíše štátnu prémie za predchádzajúci rok na účet stavebného sporenia najneskôr do desiatich kalendárnych dní po získaní prostriedkov zo štátneho rozpočtu.
- Štátna prémie pripísaná na sporiteľský účet sa úročí rovnako ako nasporená suma. Stavebná sporiteľňa je povinná viesť štátnu prémie na účte stavebného sporenia osobitne.
- Ak stavebný sporiteľ nedodrží podmienky na poskytnutie štátnej prémie ustanovenej zákonom o stavebnom sporení alebo dohodnuté v zmluve o stavebnom sporení, je povinný bezodkladne, prostredníctvom stavebnej sporiteľne, vrátiť štátnu prémie do štátneho rozpočtu.

**Článok 9  
Dohoda o zmene zmluvy o stavebnom sporení**

- Zmenou zmluvy o stavebnom sporení sa rozumie dohoda medzi stavebnou sporiteľňou a stavebným sporiteľom o tom, že doterajšie práva a povinnosti zo zmluvy o stavebnom sporení sa úplne alebo v časti nahrádzajú novými právami a povinnosťami, pričom pôvodné práva a povinnosti v dohodnutom rozsahu zanikajú.
- Po uzatvorení zmluvy o stavebnom sporení je možné vykonať:
  - zmenu cieľovej sumy uvedenej na zmluve o stavebnom sporení,
  - zmenu parametrov zmluvy o stavebnom sporení,
  - zmenu prémiového zvýhodnenia,
  - delenie zmluvy o stavebnom sporení,
  - prevod zmluvy o stavebnom sporení,
  - spojenie zmlúv o stavebnom sporení.
- Zmena zmluvy o stavebnom sporení sa vykoná na základe písomnej žiadosti stavebného sporiteľa pod podmienkou, že sú splnené predpoklady pre vykonanie takejto zmeny stanovené týmito VOPF a stavebná sporiteľňa s vykonaním žiadanej zmeny súhlasí. Stavebná sporiteľňa je oprávnená, avšak nie povinná súhlas so zmenou zmluvy o stavebnom sporení udeliť. Pokiaľ zmluvu o stavebnom sporení uzatvorilo viacero stavebných sporiteľov, podávajú žiadosť o zmenu zmluvy o stavebnom sporení všetci spoločne, pokiaľ stavebnej sporiteľni nepreukázali odlišnú dohodu o úprave vzájomných práv a povinností.
- Zmenu zmluvy o stavebnom sporení možno vykonať len v čase pred pridelením cieľovej sumy. Ak k prideleniu cieľovej sumy došlo, zmenu zmluvy o stavebnom sporení možno vykonať len pod podmienkou, že stavebný sporiteľ pridelenie cieľovej sumy odmietol a pridelenú cieľovú sumu ani len čiastočne nečerpá.
- Zmenu cieľovej sumy, zmenu parametrov zmluvy o stavebnom sporení ani zmenu spočívajúcu v spojení alebo delení zmluvy o stavebnom sporení nemožno vykonať, ak bol stavebnému sporiteľovi v nadväznosti na zmluvu o stavebnom sporení, ktorej sa zmena týka, poskytnutý medziúver a v prípade ak záväzky z medziúveru v celom rozsahu nezanikli.
- Zmeny zmluvy o stavebnom sporení na základe žiadosti stavebného sporiteľa v prípade, ak je nasporená suma na sporiteľskom účte alebo jej časť vinku-

## VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE STAVEBNÉ SPORENIE FLEXIBIL

lovaná v prospech tretej osoby (vinkulárneho veriteľa), je možné vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom vinkulárneho veriteľa.

7. Stavebná sporiteľňa je oprávnená stanoviť záväzné podmienky pre vykonanie zmeny zmluvy o stavebnom sporení navrhovanej stavebným sporiteľom, najmä je oprávnená stanoviť, že po vykonaní zmeny zmluvy o stavebnom sporení môže byť cieľová suma prídelená najskôr po uplynutí 12 mesiacov od doručenia žiadosti o zmenu zmluvy o stavebnom sporení.
8. Za vykonanie zmien zmluvy o stavebnom sporení účtuje stavebná sporiteľňa poplatky v súlade so sadzovníkom poplatkov, ktorý je platný a účinný ku dňu vykonania príslušnej zmeny.
9. Počnúc dňom účinnosti zmeny zmluvy o stavebnom sporení sa vklady na účet stavebného sporenia úročia úrokovou sadzbou stanovenou pre zmluvy o stavebnom sporení uzatvorené k tomuto dňu. Ak dôjde k zmene cieľovej sumy alebo parametrov zmluvy o stavebnom sporení, stavebná sporiteľňa uskutoční prepočet hodnotiaceho čísla.
10. Zmeny prémiového zvýhodnenia zmluvy o stavebnom sporení sa vykonávajú v súlade s čl. 8 ods. 9 VOPF.
11. Zmena výšky cieľovej sumy uvedenej v zmluve o stavebnom sporení sa vykonáva v súlade s čl. 5 VOPF.

### PREVOD ZMLUVY

12. Prevodom zmluvy o stavebnom sporení nastupuje do všetkých práv a povinností pôvodného stavebného sporiteľa nový stavebný sporiteľ a pôvodnému stavebnému sporiteľovi všetky práva a povinnosti zo zmluvy o stavebnom sporení zanikajú.
13. Stavebný sporiteľ - fyzická osoba je počas doby sporenia oprávnený žiadať o prevod zmluvy o stavebnom sporení s nárokom na štátnu prémiiu len na príbuzného, ktorým môže byť výhradne manžel, manželka, súrodenci alebo príbuzní v priamom rade. Výnimka sa uplatňuje len v prípade upravenom v čl. 26 ods. 5 VOPF. Stavebný sporiteľ – SVB a stavebný sporiteľ – iná právnická osoba ako SVB sú oprávnení žiadať počas doby sporenia o prevod zmluvy o stavebnom sporení len na SVB alebo inú právnickú osobu ako SVB. Podmienkou vykonania prevodu zmluvy o stavebnom sporení je súhlas nového stavebného sporiteľa s nastúpením do práv a povinností pôvodného stavebného sporiteľa zo zmluvy o stavebnom sporení.
14. Prevod zmluvy o stavebnom sporení stavebného sporiteľa – fyzickej osoby s nárokom na štátnu prémiiu môže byť vykonaný v priebehu kalendárneho roka len jedenkrát. Pokiaľ by bol prevod zmluvy o stavebnom sporení stavebného sporiteľa – fyzickej osoby s nárokom na štátnu prémiiu za kalendárny rok vykonaný viackrát alebo na inú osobu, stavebný sporiteľ stráca nárok na štátnu prémiiu za tento kalendárny rok z dotknutej zmluvy o stavebnom sporení a stavebná sporiteľňa odoberie stavebnému sporiteľovi nárokovú štátnu prémiiu.
15. Ak bol v nadväznosti na zmluvu o stavebnom sporení poskytnutý medziúver, je stavebný sporiteľ – fyzická osoba oprávnený žiadať o prevod zmluvy o stavebnom sporení na ktorúkoľvek fyzickú osobu a stavebný sporiteľ – SVB alebo stavebný sporiteľ – iná právnická osoba ako SVB na ktorúkoľvek právnickú osobu, avšak takáto žiadosť musí byť odôvodnená. Postúpenie práv a povinností z úverovej zmluvy na tretiu osobu je stavebný sporiteľ oprávnený vykonať len spolu s prevodom zmluvy o stavebnom sporení.
16. Pre určenie, či pôvodný stavebný sporiteľ a nový stavebný sporiteľ, na ktorého boli práva zo zmluvy o stavebnom sporení prevedené, sú príbuznými, je rozhodujúci stav v čase účinnosti prevodu práv a povinností zo zmluvy o stavebnom sporení

### DELENIE ZMLUVY

17. Delením zmluvy o stavebnom sporení vznikajú dve, maximálne štyri čiastkové zmluvy o stavebnom sporení. Delenie zmluvy sa vykoná rozdelením cieľovej sumy uvedenej na pôvodnej zmluve o stavebnom sporení. Nasporená suma sa rozdelí v pomere k jednotlivým cieľovým sumám. Ostatné parametre, dosiahnuté na pôvodnej zmluve, nadobúdajú aj nové, čiastkové zmluvy. Cieľová suma novovzniknutých čiastkových zmlúv sa pri delení zaokrúhľuje na celé stovky EUR, pričom platí najnižšia cieľová suma v súlade s článkom 5.

### SPOJENIE ZMLUVY

18. Zmluvy o stavebnom sporení možno spojiť, ak je stavebným sporiteľom na

týchto zmluvách totožná osoba alebo ak sú stavební sporitelia, ktorých zmluvy sa majú spojiť, príbuzní. Spojiť je možné maximálne 6 zmlúv do jednej, pričom platí, že zanikajú všetky zmluvy o stavebnom sporení so skorším dátumom účinnosti a v celom rozsahu sa nahrádzajú právami a povinnosťami z novej zmluvy o stavebnom sporení. K dátumu spojenia sa na zanikajúcich zmluvách začítajú všetky splatné poplatky a všetky prislúchajúce plnenia rovnako ako pri zrušení zmluvy z dôvodu výpovede, okrem poplatku za zrušenie zmluvy. Spojenie zmlúv o stavebnom sporení má za následok prepočet hodnotiaceho čísla. Nasporená suma na sporiteľskom účte vedenom k zmluve o stavebnom sporení, ktorá vznikla spojením, sa úročí úrokovou sadzbou stanovenou pre zmluvy o stavebnom sporení ku dňu účinnosti spojenia.

19. Stavebná sporiteľňa súhlas na spojenie zmlúv o stavebnom sporení neudelí, pokiaľ by malo dôjsť k spojeniu zmluvy o stavebnom sporení, ktorej obsah sa riadi VOPF, so zmluvou o stavebnom sporení, ktorej obsah sa riadi inými obchodnými podmienkami stavebnej sporiteľne alebo pokiaľ by malo dôjsť k spojeniu zmluvy o stavebnom sporení, pri ktorej došlo k prídeleniu cieľovej sumy stavebnému sporiteľovi so zmluvou o stavebnom sporení, na ktorej k prídeleniu cieľovej sumy ešte nedošlo.

### Článok 10

#### Výpoveď a odstúpenie od zmluvy o stavebnom sporení

1. Stavebný sporiteľ je oprávnený vypovedať zmluvu o stavebnom sporení kedykoľvek a to aj bez udania dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a musí obsahovať vlastnoručný podpis stavebného sporiteľa alebo jeho zástupcu, inak je neplatná.
2. Pokiaľ vzniknú dôvodné pochybnosti o tom, či podpis na výpovedi zmluvy o stavebnom sporení je vlastnoručným podpisom stavebného sporiteľa alebo jeho zástupcu, je stavebná sporiteľňa oprávnená žiadať stavebného sporiteľa o doručenie písomnej výpovede s úradne overeným podpisom alebo o potvrdenie o tom, že podpis je vlastnoručným podpisom stavebného sporiteľa alebo jeho zástupcu. Náklady na overenie podpisu znáša stavebný sporiteľ. Ak má stavebná sporiteľňa za to, že podpis na výpovedi je vlastnoručným podpisom stavebného sporiteľa alebo jeho zástupcu, účinky výpovede ostávajú zachované ku dňu jej doručenia do stavebnej sporiteľne.
3. Stavebná sporiteľňa je oprávnená vypovedať zmluvu o stavebnom sporení, ak:
  - a) stavebný sporiteľ napriek výzve stavebnej sporiteľne nerealizuje vklady vo výške a v lehote tak ako sa zaviazal zmluvou o stavebnom sporení,
  - b) stavebný sporiteľ napriek výzve stavebnej sporiteľne neuhradil splatný poplatok za uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení alebo jeho splatnú časť,
  - c) stavebný sporiteľ napriek výzve stavebnej sporiteľne neuhradil celkom alebo v časti iný poplatok v zmysle platného sadzovníka poplatkov,
  - d) stavebný sporiteľ nesúhlasí so zmenou VOPF, alebo
  - e) je zostatok na sporiteľskom účte záporný,
  - f) nastanú skutočnosti uvedené v čl. 12 ods. 5 týchto VOPF.
 Výpoveď zmluvy o stavebnom sporení musí byť písomná a musí v nej byť uvedený dôvod, pre ktorý stavebná sporiteľňa zmluvu o stavebnom sporení vypovedá, inak je neplatná.
4. Výpovedná lehota je pre stavebného sporiteľa aj pre stavebnú sporiteľňu jednomesačná a začína plynúť dňom preukázateľného doručenia výpovede druhej zmluvnej strane. Uplynutím výpovednej lehoty zmluva o stavebnom sporení zaniká. Počas plynutia výpovednej lehoty nemožno vykonávať zmeny zmluvy o stavebnom sporení s výnimkou zmeny cieľovej sumy podľa čl. 5 ods. 3. a 4. týchto VOPF.
5. Ak stavebný sporiteľ pred uplynutím výpovednej lehoty písomne požiada o späť vzatie svojej výpovede zmluvy o stavebnom sporení, pričom do toho času nedošlo k vyplateniu nasporenej sumy a k zrušeniu sporiteľského účtu a v prípade ak stavebná sporiteľňa so späťvzatím výpovede súhlasí, zmluva o stavebnom sporení nezaniká a trvá ďalej.
6. Najneskôr k dňu zániku zmluvy o stavebnom sporení vyplatí stavebná sporiteľňa stavebnému sporiteľovi zostatok na jeho sporiteľskom účte. Zostatkom sporiteľského účtu sa rozumie nasporená suma znížená o všetky splatné poplatky a všetky plnenia pripísané na účet stavebného sporenia, ktoré boli súčasťou nasporenej sumy a na ktoré stavebnému sporiteľovi zanikol nárok ku dňu zániku zmluvy o stavebnom sporení, najmä úroky, úrokové bonusy alebo štátna prémia. Ak stavebný sporiteľ zmluvu o stavebnom sporení vypovedal na základe účelovej výpovede, vyplatí stavebná sporiteľňa stavebnému sporiteľovi štátnu prémiiu, ktorá bola na sporiteľský účet stavebného sporiteľa pripísaná

## VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE STAVEBNÉ SPORENIE FLEXIBIL

za obdobie trvania zmluvy o stavebnom sporení, až po preukázaní použitia nasporenej sumy na stavebné účely. Doklady preukazujúce použitie nasporenej sumy na stavebné účely je stavebný sporiteľ povinný predložiť stavebnej sporiteľni v lehote 12 mesiacov od zrušenia sporiteľského účtu. Ak stavebný sporiteľ v uvedenej lehote doklady nepredloží alebo ak predložené doklady nepreukazujú použitie celej nasporenej sumy na stavebné účely, stavebná sporiteľňa štátnu prémie nevypláti.

7. Ak je na vyplatenie nárokovej časti nasporených súm vypovedaných zmlúv o stavebnom sporení potrebný väčší objem prostriedkov ako jedna tretina prostriedkov určených na pridelenie, stavebná sporiteľňa vyplatí tieto časti nasporených súm v poradí podľa dátumu prijatia výpovedí stavebnou sporiteľňou v závislosti od výšky disponibilných prostriedkov.
8. Pri výpovedi zmluvy o stavebnom sporení pred uplynutím šiestich rokov od jej uzatvorenia je okamžite splatná neuhradená časť poplatku za uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení. Stavebná sporiteľňa zaťaží sporiteľský účet neuhradenou časťou poplatku za uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení. Ak stavebný sporiteľ vypovie zmluvu o stavebnom sporení pred uplynutím šiestich rokov odo dňa jej uzatvorenia (za rozhodujúci sa považuje dátum doručenia výpovede stavebnej sporiteľni), považuje sa zmluva o stavebnom sporení za predčasne vypovedanú. Následkom predčasného vypovedania zmluvy o stavebnom sporení je povinnosť stavebného sporiteľa uhradiť stavebnej sporiteľni poplatok za predčasné vypovedanie zmluvy o stavebnom sporení. Stavebná sporiteľňa zaťaží sporiteľský účet poplatkom za predčasné vypovedanie zmluvy v zmysle platného sadzovníka poplatkov. Oba poplatky sa pri vyplácaní odpočítajú od nárokovej časti nasporenej sumy.
9. Ak zostatok na sporiteľskom účte neprevyšuje sumu 4,00 EUR, stavebná sporiteľňa nie je povinná vykonať výplatu zostatku stavebnému sporiteľovi. Zostatok na sporiteľskom účte v takomto prípade slúži na náhradu administratívnych nákladov.
10. Stavebná sporiteľňa je oprávnená odstúpiť od zmluvy o stavebnom sporení, ak na účet stavebného sporiteľa nebol uskutočnený minimálny vklad, ktorého výška je uvedená v článku 6 ods. 2. týchto VOPF.
11. V prípade odstúpenia od zmluvy o stavebnom sporení podľa predchádzajúceho bodu stavebná sporiteľňa pripíše v prospech sporiteľského účtu stavebného sporiteľa sumu vo výške všetkých poplatkov, ktoré boli zaúčtované na ťarchu sporiteľského účtu po uzavretí zmluvy o stavebnom sporení.

### Článok 11 Pridelenie cieľovej sumy

1. Splnením zmluvne dohodnutých podmienok vzniká stavebnému sporiteľovi nárok na pridelenie. Pod pridelením sa rozumie príprava cieľovej sumy podľa postupov opísaných v nasledujúcich odsekoch týchto VOPF. Pridelením cieľovej sumy vznikne stavebnému sporiteľovi nárok na vyplatenie nasporenej sumy a nárok na pridelenie stavebného úveru.
2. Cieľovú sumu stavebná sporiteľňa nepridelí, ak sú prostriedky na zmluve vinikované v prospech tretej osoby.
3. Pridelením sa končí doba sporenia a sporiteľský účet sa zruší. Nasporená suma sa pridelením automaticky preúčtuje na novoootvorený úverový účet, ktorý sa neúročí a na tomto účte nie je po pridelení možné čerpať štátnu prémie. Stavebná sporiteľňa môže poskytnúť stavebnému sporiteľovi na nasporenú sumu vedenú na úverovom účte bonifikáciu, ktorej výšku stanovuje stavebná sporiteľňa. Bonifikácia sa pripisuje k nasporenej sume na novoootvorenom úverovom účte, t.j. pripísaná bonifikácia sa samostatne nevypláca.
4. Cieľová suma sa prideluje z fondu. Rozsah fondu závisí predovšetkým od „peňažného správania sa“ všetkých účastníkov stavebného sporenia. Sumy, ktoré sú potrebné na vyplácanie nárokových častí nasporených súm z vypovedaných zmlúv o stavebnom sporení a splatných cudzích finančných prostriedkov, ktoré sa použijú na úvery stavebného sporenia, znižujú fond. Stavebná sporiteľňa má právo robiť ďalšie opatrenia potrebné pre krytie budúcich potrieb stavebného sporenia. Z uvedeného dôvodu stavebná sporiteľňa nemôže pri uzatvorení zmluvy o stavebnom sporení určiť presný deň pridelenia jednotlivých zmlúv o stavebnom sporení. Pre každú zmluvu o stavebnom sporení zisťuje stavebná sporiteľňa každý štvrtrok hodnotiace číslo. Poradie, v akom sa jednotlivé zmluvy dostanú na pridelenie, sa riadi podľa výšky ich hodnotiaceho čísla. Termíny pre výpočet hodnotiaceho čísla (prepočítacie dni) sú: 31.3., 30.6., 30.9., 31.12. kalendárneho roka.
5. Hodnotiace číslo zmluvy o stavebnom sporení sa vypočítava percentuálnym pomerom spočítaných zostatkov nasporenej sumy zistených v jednotlivých

prepočítacích dňoch k cieľovej sume, ktorý sa prenášobí príslušnými hodnotiacimi koeficientmi K1 a K2 (desatinné miesta sa nezohľadňujú):

K1 – koeficient výšky splátky stavebného úveru,

K2 – koeficient minimálnej nasporenej sumy.

Stavebný sporiteľ stanovuje písomne parametre zmluvy o stavebnom sporení, t.j. výšku splátky stavebného úveru a výšku minimálnej nasporenej sumy, ktoré priamo ovplyvňujú hodnotiace koeficienty K1 a K2. Tretím parametrom zmluvy o stavebnom sporení je výška ročnej úrokovej sadzby stavebného úveru, ktorú si stavebný sporiteľ určí v súlade s čl. 12 ods. 2 VOPF. Stavebný sporiteľ môže v priebehu sporenia požiadať o zmenu parametrov zmluvy o stavebnom sporení.

Ak stavebný sporiteľ písomne nestanoví parametre zmluvy o stavebnom sporení, bude zmluva o stavebnom sporení vedená s nasledovnými parametrami:

- minimálna nasporená suma potrebná na pridelenie vo výške 50 % z cieľovej sumy,
  - splátka stavebného úveru vo výške 0,60 % z cieľovej sumy,
  - úroková sadzba stavebného úveru vo výške 5,00 % p.a..
6. Koeficient výšky splátky stavebného úveru K1 závisí od výšky mesačnej splátky stavebného úveru určenej stavebným sporiteľom nasledovne:

Výška splátky:	Koeficient K1:
0,4 % z cieľovej sumy	0,6
0,5 % z cieľovej sumy	0,8
0,6 % z cieľovej sumy	1,0
0,7 % z cieľovej sumy	1,2
0,8 % z cieľovej sumy	1,3
0,9 % z cieľovej sumy	1,5
1,0 % z cieľovej sumy	1,7

7. Minimálna nasporená suma potrebná na pridelenie môže byť 40 %, 50 % alebo 60 % z cieľovej sumy podľa rozhodnutia stavebného sporiteľa. Koeficient minimálnej nasporenej sumy K2 zohľadňuje percentuálny podiel nasporenej sumy k stanovenej cieľovej sume nasledovne:

Min. nasporená suma:	Koeficient K2:
40 % z cieľovej sumy	0,67
50 % z cieľovej sumy	1,00
60 % z cieľovej sumy	1,33

8. Hodnotiace číslo nutné na pridelenie určuje stavebná sporiteľňa štvrtročne. Minimálna výška cieľového hodnotiaceho čísla je 600. Stavebná sporiteľňa môže v určitom období stanoviť pre pridelenie aj nižšie cieľové hodnotiace číslo ako 600. Jeho výška sa určuje v závislosti od objemu prostriedkov vyčlenených na pridelenie a objemu cieľových súm všetkých čakateľov na pridelenie.

### Článok 12 Podmienky pridelenia cieľovej sumy

1. Nárok na pridelenie vznikne stavebnému sporiteľovi po splnení nasledovných troch podmienok v prepočítacom dni:
  - a) minimálna doba sporenia je 21 mesiacov od vykonania prvého vkladu,
  - b) minimálna výška nasporenej sumy je podľa čl. 11 ods. 7,
  - c) dosiahnuté hodnotiace číslo vypočítané podľa čl. 11 ods. 5 je minimálne vo výške súčtu cieľového hodnotiaceho čísla určeného stavebnou sporiteľňou a úrokového hodnotiaceho čísla podľa odseku 2 (prirážka, resp. zrážka k cieľovému hodnotiacemu číslu).
2. V poradi na pridelenie má prednosť zmluva s vyšším hodnotiacim číslom. O termíne pridelenia počas doby sporenia môžu byť stavebnému sporiteľovi poskytnuté len nezáväzná informácie. Výšku úrokovej sadzby stavebného úveru si určí stavebný sporiteľ na základe písomnej žiadosti, pričom výška úrokovej sadzby stavebného úveru ovplyvňuje výšku úrokového hodnotiaceho čísla nasledovne:

Úrokové hodnotiace číslo:	Úroková sadzba:
+ 500	3 % p.a.
+ 200	4 % p.a.
0	5 % p.a.
- 100	6 % p.a.
- 200	7 % p.a.

## VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE STAVEBNÉ SPORENIE FLEXIBIL

3. Vznik nároku na pridelenie oznámi stavebná sporiteľňa stavebnému sporiteľovi, resp. stavebným sporiteľom písomne spolu s výzvou, aby do 6 týždňov odo dňa obdržania výzvy stavebnej sporiteľni písomne oznámil, resp. oznámili, či toto pridelenie prijíma, resp. prijímajú. Ak stavebný sporiteľ vyhlási, že pridelenie prijíma, stavebná sporiteľňa pripraví cieľovú sumu na čerpanie o 3 mesiace po dátume vzniku nároku na pridelenie. To znamená, že minimálna doba na pridelenie je 24 mesiacov od prvého vkladu. Stavebný sporiteľ môže po pridelení disponovať nasporenou sumou na stavebné účely v súlade s týmito VOPF a zákonom, po predložení písomnej požiadavky na čerpanie ihneď a stavebným úverom až po splnení podmienok uvedených v čl. 14, 15 a 16 VOPF.
4. Stavebná sporiteľňa má pripravenú cieľovú sumu na vyplatenie počas 12 mesiacov od jej pridelenia. Ak stavebný sporiteľ nezačne v tejto lehote čerpať stavebný úver, stavebná sporiteľňa je oprávnená na ťarchu stavebného sporiteľa jednorazovo účtovať rezervačný poplatok v zmysle platného sadzovníka poplatkov. Pokiaľ stavebný sporiteľ nesplní v tejto lehote podmienky potrebné na vyplatenie cieľovej sumy, stavebná sporiteľňa môže toto pridelenie zrušiť.
5. V prípade ak do 3 rokov od pridelenia cieľovej sumy nedôjde k čerpaniu stavebného úveru, považuje sa pridelenie cieľovej sumy za zrušené a v prípade ak už stavebnému sporiteľovi bola vyplatená nasporená suma, je stavebná sporiteľňa oprávnená v súlade s čl. 10 ods. 3 písm. f) týchto VOPF zmluvu vypovedať.
6. Zrušenie pridelenia na základe písomnej žiadosti stavebného sporiteľa je možné len v prípade, ak nedošlo k čerpaniu nasporených finančných prostriedkov. Zrušenie pridelenia má za následok reaktiváciu sporiteľského účtu a zrušenie úverového účtu. Nasporená suma sa spätne preúčtuje na reaktivovaný sporiteľský účet.
7. Neprijatie pridelenia v stanovenom termíne resp. nedoručenie písomného oznámenia stavebného sporiteľa v lehote určenej v oznámení o vzniku nároku na pridelenie sa považuje za odmietnutie pridelenia. Po odmietnutí pridelenia môže stavebný sporiteľ sporiť ďalej na sporiteľskom účte, avšak stavebná sporiteľňa je oprávnená od nasledujúceho prepočítacieho dňa stanoviť na ďalšiu dobu sporenia úrokovú sadzbu platnú pre uzatváranie zmlúv o stavebnom sporení k tomuto prepočítaciu dňu. Po odmietnutí pridelenia môže stavebný sporiteľ podať žiadosť o nové pridelenie najskôr k nasledujúcemu prepočítaciu dňu po splnení požiadaviek uvedených v predchádzajúcich odsekoch. Tento odsek sa nevzťahuje na stavebných sporiteľov, ktorým stavebná sporiteľňa poskytla medziúver.
8. V prípade prijatia pridelenia a jeho následného zrušenia pred začatím čerpania nasporenej sumy na základe písomnej žiadosti stavebného sporiteľa alebo v prípade zrušenia pridelenia stavebnou sporiteľňou podľa ustanovení uvedených v tomto článku, je stavebná sporiteľňa oprávnená na ďalšiu dobu sporenia stanoviť úrokovú sadzbu platnú pre uzatváranie zmlúv o stavebnom sporení v čase zrušenia pridelenia. Zrušenie pridelenia stavebná sporiteľňa vykoná k predchádzajúcemu prepočítaciu dňu.

## II. STAVEBNÝ ÚVER A MEDZIÚVER

### Článok 13

#### Uzatvorenie a zmeny zmluvy o stavebnom úvere a zmluvy o medziúvere

1. Zmluvný vzťah zo zmluvy o stavebnom úvere alebo medziúvere vzniká medzi stavebným sporiteľom a stavebnou sporiteľňou uzatvorením zmluvy o úvere, ktorá obsahuje úpravu práv a povinností zmluvných strán, ako aj zákonné náležitosti vyžadované pre platný vznik takejto zmluvy. Ak osobitné právne predpisy predpisujú ďalšie náležitosti zmluvy o úvere, najmä pokiaľ ide o zmluvy uzatvárané so stavebným sporiteľom v postavení spotrebiteľa, sú tieto náležitosti obsahom zmluvy o úvere.
2. V zmysle platnej právnej úpravy sa niektoré stavebné úvery, resp. medziúvery poskytované fyzickým osobám, považujú zároveň za spotrebiteľské úvery v zmysle zákona o spotrebiteľských úveroch alebo za úvery na bývanie v zmysle zákona o úveroch na bývanie. Pri posúdení či je predmetný stavebný úver, resp. medziúver zároveň aj spotrebiteľským úverom prípadne úverom na bývanie, je rozhodujúca výška poskytovaného úveru, účel na ktorý sa úver poskytuje a spôsob zabezpečenia úveru. V prípade spotrebiteľských úverov prípadne úverov na bývanie dodržiava stavebná sporiteľňa všetky povinnosti, ktoré jej vyplývajú z platnej právnej úpravy. K úverom na bývanie viď bližšie časť III. VOPF.
3. Súčasťou obsahu zmluvy o úvere sú aj ustanovenia týchto VOPF ako aj iné

osobitné dojednania, pokiaľ sú stavebnému sporiteľovi pri uzatvorení zmluvy o úvere odovzdané. Ak zmluva o úvere alebo osobitné dojednania, ktoré boli stavebnému sporiteľovi odovzdané pri podpise zmluvy o úvere, obsahujú ustanovenia, ktoré sa odchyľujú od týchto VOPF alebo sú s nimi v rozpore, platí úprava, ktorá je uvedená v príslušnej zmluve o úvere alebo v osobitných dojednaniach.

4. S výnimkou prípadov ustanovených v týchto VOPF alebo v zmluve o úvere, je zmluva o úvere možné meniť len na základe dohody medzi stavebnou sporiteľňou a stavebným sporiteľom v písomnej forme.
5. Stavebná sporiteľňa vedie účty stavebného sporenia v mene EUR. Vzhľadom na skutočnosť, že fond, ktorý o.i. tvorí štátna prémie vyplácaná zo štátneho rozpočtu v mene EUR, stavebná sporiteľňa neposkytuje úvery v cudzej mene.

### Článok 14

#### Podmienky poskytnutia stavebného úveru a medziúveru

1. Stavebná sporiteľňa poskytne stavebnému sporiteľovi stavebný úver, ak stavebný sporiteľ splnil zmluvne dohodnuté a zákonné podmienky pre vznik nároku na stavebný úver, uplatnil si nárok na jeho poskytnutie (prijatie pridelenia) a ak sú splnené podmienky pre jeho poskytnutie uvedené v týchto VOPF a v zmluve o úvere.
2. Stavebný úver sa poskytuje maximálne vo výške tvoriacej rozdiel medzi cieľovou sumou a nasporenou sumou, pričom rozdiel medzi cieľovou sumou a nasporenou sumou musí byť minimálne 10 % z cieľovej sumy.
3. Stavebná sporiteľňa je oprávnená z dočasne voľných zdrojov fondu poskytnúť stavebnému sporiteľovi na základe jeho žiadosti medziúver, t.j. stavebný úver za komerčných podmienok na stavebné účely. Medziúver sa poskytuje vo výške celej cieľovej sumy, stanovenej v zmluve o stavebnom sporení. Na poskytnutie medziúveru nie je právny nárok.
4. Podmienkami uzatvorenia zmluvy o stavebnom úvere resp. medziúvere a predpokladmi pre poskytnutie stavebného úveru, resp. medziúveru, ktoré musí stavebný sporiteľ splniť sú:
  - a) musí byť majiteľom zmluvy o stavebnom sporení,
  - b) nasporená suma je vo výške stanovenej stavebnou sporiteľňou,
  - c) návratnosť stavebného úveru resp. medziúveru je preukázateľne zabezpečená,
  - d) stavebný úver resp. medziúver je vhodným spôsobom zabezpečený v požadovanej výške.
5. Pred poskytnutím úveru je stavebný sporiteľ povinný poskytnúť stavebnej sporiteľni na základe jej žiadosti pravdivé a úplné informácie týkajúce sa jeho schopnosti splácať úver. Túto povinnosť má stavebný sporiteľ aj v prípade, ak počas trvania zmluvy o úvere žiada o zmenu jej podmienok alebo ak ho o to stavebná sporiteľňa v priebehu trvania zmluvy o úvere požiada.
6. Ak stavebná sporiteľňa odmietla poskytnutie úveru z dôvodu nesplnenia podmienok pre poskytnutie úveru stanovených týmito VOPF alebo zmluvou o úvere alebo pre nedostatočné záruky alebo pre nedodržanie účelu použitia prostriedkov, má stavebný sporiteľ nárok len na vyplatenie nasporenej sumy. Stavebná sporiteľňa je oprávnená vykonať kontrolu všetkých podkladov predložených v súvislosti s poskytnutím úveru, vrátane vykonania stavebnej kontroly alebo znaleckého ohodnotenia nehnuteľnosti, ktorá má byť poskytnutá ako zabezpečenie úveru. Na vykonanie stavebnej kontroly alebo znaleckého ohodnotenia nehnuteľnosti nie je zo strany stavebného sporiteľa právny nárok a stavebná sporiteľňa nepreberá vo vzťahu k stavebnému sporiteľovi ani akejkoľvek tretej osobe žiadnu záruku za výsledky vykonanej stavebnej kontroly alebo znaleckého ohodnotenia; uvedené slúži len na interné vyhodnotenie dostatočnosti zabezpečenia poskytnutého úveru.
7. Stavebná sporiteľňa je oprávnená v určitých prípadoch odvolať prísľub poskytnutia úveru, ak je daný niektorý z dôvodov, pre ktorý by bolo možné žiadať o okamžité splatenie úveru pred lehotou jeho splatnosti (článok 18) alebo pokiaľ v dôsledku podstatnej zmeny okolností došlo k zmareniu účelu, na ktorý bol prísľub poskytnutý.
8. Stavebná sporiteľňa neposkytne úver takému stavebnému sporiteľovi, ktorý nepreukáže schopnosť riadne splácať požadovaný úver a nesplní ostatné hodnotiace kritériá v zmysle požiadaviek stavebnej sporiteľne, prípadne nezabezpečí požadovaný úver vhodným, stavebnou sporiteľňou akceptovaným zabezpečením.

## VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE STAVEBNÉ SPORENIE FLEXIBIL

## Článok 15

## Zabezpečenie stavebného úveru a medziúveru

1. Pohľadávky stavebnej sporiteľne voči stavebnému sporiteľovi, ktoré vznikli zo zmluvy o úvere, musia byť dostatočne zabezpečené prostredníctvom vhodnej zábezpeky, najmä prostredníctvom záložného práva, poistenia stavebného sporiteľa pre prípad smrti alebo spôsobilým ručiteľom. Pokiaľ by sa hodnota poskytnutej zábezpeky kedykoľvek do momentu úplného splatenia znížila, je stavebná sporiteľňa oprávnená požadovať od stavebného sporiteľa doplnenie zábezpeky. Hodnotenie dostatočnosti zábezpeky je oprávnením stavebnej sporiteľne, pričom pri vykonaní ohodnotenia je viazaná výlučne internými pravidlami ohodnocovania.
2. Stavebná sporiteľňa v závislosti od výšky úveru a jeho účelu použitia akceptuje tieto druhy zabezpečenia alebo ich kombinácie:
  - a) Ručenie ručiteľom - ručiteľ musí spĺňať všetky kritériá obdobne ako stavebný sporiteľ, vrátane preukázania schopnosti splácať požadovaný úver.
  - b) Poistenie pre prípad smrti - stavebný sporiteľ a/alebo jeho manželský partner v takom prípade súhlasí s poistením na krytie úverovej pohľadávky pre prípad smrti prostredníctvom Zmluvy o hromadnom poistení uzatvorenej medzi stavebnou sporiteľňou a Wüstenrot poisťovňou, a.s., v zmysle podmienok uvedených v ods. 3. tohto článku.
  - c) Vinkulácia poistného plnenia z poistnej zmluvy na poistenie stavebného sporiteľa a/alebo jeho manželského partnera, príp. spoludlžníka pre prípad akejkoľvek smrti až do splatenia úveru na základe žiadosti stavebného sporiteľa a vo výške akceptovanej stavebnou sporiteľňou. Vinkuláciu poistenia je stavebný sporiteľ povinný stavebnej sporiteľni preukázať. Stavebný sporiteľ je povinný informovať stavebnú sporiteľňu v prípade, ak vinkulované poistenie z akéhokoľvek dôvodu zanikne, a to bez zbytočného odkladu po zániku poistenia.
  - d) Záložné právo na pohľadávky a/alebo vinkulácia ku vkladu na účte Stavebná sporiteľňa akceptuje primárne vklady uložené v stavebnej sporiteľni, resp. následne aj v iných bankách/stavebných sporiteľniach v SR. Konkrétne určená výška peňažných prostriedkov musí byť založená v prospech stavebnej sporiteľne v zmysle platných právnych predpisov v SR (ďalej len „záloh“).  
Záložné právo na zabezpečenie pohľadávky stavebnej sporiteľne vzniká jeho registráciou v Notárskom centrálnom registri záložných práv.
  - e) Záložné právo na nehnuteľnosť  
Stavebná sporiteľňa štandardne akceptuje ako predmet zabezpečenia pohľadávky z úveru záložné právo zriadené na nehnuteľnosti - stavebný pozemok, byt, rodinný dom a rozostavaný rodinný dom.  
Pri rodinnom dome a rozostavanom rodinnom dome sa štandardne požaduje aj založenie stavebného pozemku, na ktorom je, alebo bude rodinný dom postavený.  
Pri stavebnom pozemku sa vždy požaduje aj založenie nehnuteľnosti, ktorá bude na pozemku postavená.  
Základnou podmienkou akceptovania nehnuteľnosti ako predmetu zabezpečenia úveru je, aby:
    - bola resp. spolu so zápisom záložného práva bude, nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností SR,
    - boli vysporiadané vlastnícke práva k nehnuteľnosti,
    - bol zabezpečený prístup k nehnuteľnosti,
    - na nehnuteľnosti neviazlo žiadne vecné bremeno alebo predkupné právo obmedzujúce prevod nehnuteľnosti (napr. vecné bremeno doživotného užívania nehnuteľnosti).
 Stavebná sporiteľňa neakceptuje nehnuteľnosť, na ktorej je zriadené záložné právo na 1. mieste v prospech fyzickej osoby, právnickej osoby, finančnej inštitúcie s výnimkou:
    - záložného práva na 1. mieste v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania,
    - záložného práva na 1. mieste v prospech stavebnej sporiteľne,
    - záložného práva alebo obmedzenia prevodu zriadeného podľa osobitného predpisu (napr. zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov).
 Podkladom pre stanovenie hodnoty nehnuteľnosti slúžiacej ako predmet zabezpečenia úveru v stavebnej sporiteľni je primárne znalecký posudok vypracovaný nezávislým oceňovateľom – znalcom ustanoveným

podľa zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v platnom znení. Zoznamy znalcov sú k dispozícii na ktoromkoľvek obchodnom zastúpení, taktiež aj odporúčané obsahové požiadavky na znalecký posudok, ktoré sú taktiež zverejnené aj na webovom sídle. Záložné právo na zabezpečenie pohľadávky stavebnej sporiteľne vzniká jeho vkladom do katastra nehnuteľností na základe návrhu stavebnej sporiteľne ako záložného veriteľa a vlastníka nehnuteľnosti ako záložcu. Pri zabezpečení úveru nehnuteľnosťou požaduje stavebná sporiteľňa vinkuláciu poistného plnenia z poistnej zmluvy, predmetom ktorej je poistenie zakladanej nehnuteľnosti. Predložená vinkulácia poistného plnenia z poistnej zmluvy musí byť minimálne vo výške úveru.

Záložca nesmie počas trvania záložného práva nehnuteľnosť založenú v prospech stavebnej sporiteľne bez predchádzajúceho písomného súhlasu stavebnej sporiteľne scudziti (najmä predať alebo darovať), prenajať, ani ponúknuť inému veriteľovi na zabezpečenie návratnosti jeho pohľadávky, prípadne na zriadenie vecného bremena a/alebo predkupného práva.

- f) Dohoda o zrážkach zo mzdy, dohoda o zrážkach zo mzdy a z iných príjmov stavebného sporiteľa – poberateľa úveru.  
Stavebný sporiteľ – poberateľ úveru je povinný stavebnej sporiteľni najneskôr do 7 kalendárnych dní po zmene platiteľa mzdy resp. iných príjmov oznámiť obchodné meno a presnú adresu nového platiteľa mzdy resp. iných príjmov.
3. Stavebná sporiteľňa má ako poisťník uzatvorenú Zmluvu o hromadnom poistení s Wüstenrot poisťovňou, a.s. o poistení na krytie úverovej pohľadávky pre prípad smrti poberateľa úveru - fyzickej osoby. V prípade dojednania tohto typu zabezpečenia úveru je poistenou osobou poberateľ úveru. Poistné uhrádza raz ročne, vždy k začiatku kalendárneho roka vopred stavebná sporiteľňa ako poisťník, pričom náklady na úhradu poistného stavebnou sporiteľňou znáša v plnom rozsahu poberateľ úveru. Stavebná sporiteľňa je oprávnená zaťažiť úverový a medziúverový účet stavebného sporiteľa sumou nákladov na uhradené poistné. Náklady na poistné sú tvorené konštantným príplatom, ktorého výška je uvedená v úverovej zmluve a ktorá sa počas splácania úveru nemení; konštantný príplatok tvorí súčasť pravidelnej splátky úveru. Druhú časť nákladov tvorí pohyblivá čiastka poistného, určená poisťovňou v nadväznosti na príslušnú poistnú tarifu uvedenú v Poistných podmienkach, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť úverovej dokumentácie, ktoré klient prevzal a oboznámil sa s ich obsahom, čo potvrdil svojím podpisom na úverovej zmluve. Stavebná sporiteľňa zaťažuje úverový resp. medziúverový účet stavebného sporiteľa touto pohyblivou čiastkou nákladov na poistné raz ročne; spravidla k začiatku príslušného kalendárneho roka.
4. Prvé poistné na poistenie, sa vypočíta podľa poistnej tarify uvedenej v úverovej zmluve, na základe veku stavebného sporiteľa ako poisteného (ako vek platí rozdiel medzi aktuálnym kalendárnym rokom a rokom narodenia stavebného sporiteľa, ďalej aj „vek poisteného“) a výšky poistnej sumy. Pri medziúvere zodpovedá výška poistnej sumy až do konca 1. kalendárneho roka rozdielu medzi cieľovou sumou a nasporenou sumou na sporiteľskom účte ku dňu začiatku poistenia a pre každý nasledujúci kalendárny rok rozdielu medzi cieľovou sumou a nasporenou sumou na sporiteľskom účte na začiatku roka. Pri stavebnom úvere zodpovedá výška poistnej sumy až do konca 1. kalendárneho roka výške stavebného úveru a pre každý nasledujúci kalendárny rok zvyšnej dlžnej čiastke, ktorá sa stanovuje na začiatku kalendárneho roka, a to vrátane nevyčerpanej čiastky stavebného úveru. Poistná suma sa zaokrúhľuje vždy na celé eurá nadol, ďalej aj „poistná suma“. Prvé poistné je splatné ku dňu začiatku poistenia. Za nasledujúce poistné obdobia sa výška ročného poistného vypočíta každoročne, vždy k 1.1. kalendárneho roka, podľa poistnej tarify na základe aktuálnej poistnej sumy k 1.1. kalendárneho roka a veku poisteného. Ročné poistné za nasledujúce poistné obdobia je splatné vždy k 1.1. kalendárneho roka. Poistné je súčasťou dlžnej sumy na úverovom resp. medziúverovom účte stavebného sporiteľa. V záujme zjednodušenia platieb platí stavebný sporiteľ – poberateľ úveru, počas celej doby splácania stavebného úveru resp. medziúveru, k mesačnej splátke úveru konštantný príplatok na poistenie, ktorý sa riadi vekom poisteného v čase začiatku poistenia nasledovne:
  - do veku 29 rokov vrátane 0,01 % z cieľovej sumy,
  - do veku 39 rokov vrátane 0,02 % z cieľovej sumy,
  - do veku 44 rokov vrátane 0,03 % z cieľovej sumy,
  - do veku 55 rokov vrátane 0,05 % z cieľovej sumy.
 Konštantný príplatok sa zúčtuje na čiastočnú úhradu ročného poistného.



## VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE STAVEBNÉ SPORENIE FLEXIBIL

Poistenie je možné dojednať iba vtedy, keď vek poisteného v kalendárnom roku začiatku poistenia, neprekračuje 55 rokov. Súčasne platí, že pokiaľ by v čase vyplatenia finančných prostriedkov vek poisteného (stavebného sporiteľa – poberateľa úveru) presiahol 55 rokov, nemôže byť poistený prostredníctvom Zmluvy o hromadnom poistení podľa tohto odseku.

5. Ak je predmetom zábezpeky záložné právo k nehnuteľnosti, je stavebný sporiteľ povinný predmet zálohu poistiť pre prípad poškodenia alebo zničenia v dôsledku živelnnej udalosti alebo požiaru a poistné plnenie z takéhoto poistenia vinkulovať v prospech stavebnej sporiteľne. Vinkuláciu poistného plnenia je stavebný sporiteľ povinný stavebnej sporiteľni preukázať. Stavebný sporiteľ je povinný informovať stavebnú sporiteľňu v prípade, ak poistenie z akéhokoľvek dôvodu zanikne, a to bez zbytočného odkladu potom ako toto poistenie zanikne.
6. Ak je popri stavebnom sporiteľovi zo zmluvy o úvere zaviazaný aj spoludlžník, vzťahujú sa naňho povinnosti stavebného sporiteľa vyplývajúce zo zmluvy o úvere, týchto VOPF alebo iných osobitných dojednaní, ktoré tvoria obsah zmluvy o úvere.
7. Stavebná sporiteľňa môže požadovať ďalšie zabezpečenie úveru, ak sa existujúce zabezpečenie úveru stane nedostatočným.

### Článok 16 Čerpanie úveru

1. Po riadnom zabezpečení a predložení všetkých požadovaných podkladov a splnení všetkých podmienok na poskytnutie úveru uvedených v týchto VOPF a zmluve o úvere, môže stavebný sporiteľ – poberateľ stavebného úveru, resp. medziúveru začať čerpať stavebný úver, resp. medziúver na stavebné účely. Úver sa poskytuje bezhotovostne. Stavebný úver možno čerpať až po vyplatení nasporenej sumy v súlade so zákonom a týmito VOPF.
2. Stavebný sporiteľ môže úver čerpať jednorazovo alebo v častiach, a to v závislosti od stavebného účelu, na ktorý majú byť peňažné prostriedky z úveru použité. Stavebný sporiteľ je oprávnený čerpať úver aj zálohovo, bez predloženia dokladov preukazujúcich použitie peňažných prostriedkov na zvolený stavebný účel. V takomto prípade je povinný predložiť stavebnej sporiteľni doklady preukazujúce použitie prostriedkov v súlade s dohodnutým stavebným účelom bez zbytočného odkladu potom, ako ich bude mať k dispozícii, najneskôr v lehote uvedenej v zmluve o úvere. Stavebná sporiteľňa môže pozastaviť čerpanie úveru, ak je daný niektorý z dôvodov, pre ktorý je stavebná sporiteľňa oprávnená jednostranne vyhlásiť celú dlžnú sumu za splatnú pred uplynutím lehoty splatnosti úveru (článok 18).
3. Ak stavebný sporiteľ – poberateľ stavebného úveru, resp. medziúveru nečerpal finančné prostriedky zálohovo, je povinný začať čerpať stavebný úver, resp. medziúver v rozsahu a spôsobom dohodnutým v úverovej zmluve najneskôr do 12 mesiacov od podpisu úverovej zmluvy. Po tomto termíne stráca stavebný sporiteľ – poberateľ stavebného úveru, resp. medziúveru nárok na jeho poskytnutie, resp. poskytnutie jeho nevyčerpanej časti.
4. Ak do troch rokov odo dňa pridelenia nedôjde k vyčerpaniu celého stavebného úveru alebo celej cieľovej sumy, stavebný sporiteľ stráca nárok na poskytnutie stavebného úveru a stavebná sporiteľňa nie je povinná umožniť čerpanie stavebného úveru alebo jeho zvyšnej časti.

### Článok 17 Úročenie a splátky stavebného úveru a medziúveru

1. Za poskytnutie peňažných prostriedkov na základe úverovej zmluvy je stavebný sporiteľ povinný hradiť stavebnej sporiteľni úroky, a to až do úplného splatenia úveru.
2. V prípade poskytnutia stavebného úveru je stavebný sporiteľ povinný hradiť stavebnej sporiteľni úrok v sadzbe dohodnutej zmluvou o stavebnom sporení, ktorú si stavebný sporiteľ zvolí podľa čl. 12 ods. 2 VOPF. Ak v zmluve o stavebnom sporení sadzba úroku nie je dohodnutá, stavebný úver sa štandardne úročí 5,00 % ročnou úrokovou sadzbou. Úroková sadzba stavebného úveru je fixná po celú dobu jeho trvania, pokiaľ sa zmluvné strany v zmluve o stavebnom úvere nedohodli inak.
3. Pri poskytnutí medziúveru je stavebný sporiteľ povinný hradiť stavebnej sporiteľni úrok v sadzbe dohodnutej zmluvou o medziúvere.
4. Úroky z poskytnutého úveru sa vypočítavajú pri každej zmene zostatku úverového, resp. medziúverového účtu a stavebná sporiteľňa ich zúčtuje vždy ku koncu každého kalendárneho štvrtroka.
5. Výška mesačnej splátky je stanovená zmluvou o úvere tak, aby bol úver splatný

v lehote určenej stavebnou sporiteľňou. Stavebný sporiteľ – poberateľ stavebného úveru platí od začiatku poskytnutia stavebného úveru splátky mesačne v minimálnej výške podľa zvolenej výšky splátky stavebného úveru v zmysle čl. 11 ods. 6 VOPF.

6. Splátka úveru je splatná vždy k 1. dňu kalendárneho mesiaca, ak v zmluve o úvere nebolo dohodnuté inak. Ak je stavebný sporiteľ v omeškaní s uhradením splátky a príslušná splátka nie je v celom rozsahu pripísaná najneskôr do 16. dňa v mesiaci na medziúverový / úverový účet stavebného sporiteľa, je stavebná sporiteľňa oprávnená úročiť nedoplatok dodatočnou úrokovou sadzbou..
7. Splátka stavebného úveru pozostáva zo splátky istiny, úrokov, nákladov a poplatkov spojených s poskytnutím stavebného úveru, vrátane úhrady poistného za poistenie prostredníctvom hromadnej poistnej zmluvy, ak bolo takéto poistenie dojednané.
8. Splátka medziúveru pozostáva zo splátky úrokov, nákladov a poplatkov súvisiacich s medziúverom, vrátane úhrady poistného za poistenie prostredníctvom hromadnej poistnej zmluvy, ak bolo takéto poistenie dojednané.
9. Ak nie je v týchto VOPF alebo v zmluve o úvere uvedené inak, stavebný sporiteľ môže úplne alebo čiastočne predčasne splatiť pohľadávku vyplývajúcu zo zmluvy o úvere. Súčasne je povinný uhradiť stavebnej sporiteľni poplatok za predčasné splatenie medziúveru v súlade so sadzobníkom poplatkov. Stavebná sporiteľňa zaúčtuje sumu, určenú klientom na predčasné splatenie medziúveru, na sporiteľský účet klienta, čím dôjde automaticky k skoršiemu prideleniu cieľovej sumy tým k primeranému skráteniu doby splatnosti medziúveru. Čiastočné alebo úplné predčasné splatenie stavebného úveru je zrealizované kedykoľvek a bezplatne. Stavebný sporiteľ – iná právnická osoba ako SVB, ktorý úver použil na účel uvedený v čl. 2 ods. 1. písm. b) VOPF, je povinná tento stavebný úver resp. medziúver prednostne splatiť z finančných prostriedkov získaných predajom bytu, bytového domu alebo jeho časti.
10. Pri ukončení zmluvného vzťahu stavebná sporiteľňa zruší úverový/medziúverový účet. Ak je pri zrušení úverového/medziúverového účtu kladný zostatok do 4,00 EUR vrátane, stavebná sporiteľňa je oprávnená zúčtovať tento zostatok vo svoj prospech pre účely náhrady administratívnych nákladov.

### Článok 18 Okamžité zosplatenie stavebného úveru a medziúveru stavebnou sporiteľňou

1. Počas trvania zmluvy o úvere a pred uplynutím dohodnutej lehoty splatnosti úveru je stavebná sporiteľňa oprávnená vyhlásiť celú dlžnú sumu úveru za jednorazovo splatnú a žiadať stavebného sporiteľa o jej úhradu ak:
  - a) stavebný sporiteľ nezaplatí niektorú zo splátok na základe upomienky po dobu dlhšiu ako 3 mesiace, pričom veriteľ je oprávnený toto právo využiť najskôr po uplynutí troch mesiacov od omeškania so zaplatením splátky stavebného sporiteľa, ak súčasne stavebného sporiteľa upozornil na uplatnenie tohto práva v zmysle platných právnych predpisov,
  - b) hodnota zábezpeky, najmä hodnota predmetu záložného práva, sa natoľko zníži, že neposkytuje dostatočné zabezpečenie pohľadávky stavebnej sporiteľne a stavebný sporiteľ ani napriek predchádzajúcej výzve zábezpeku nedoplní,
  - c) bez predchádzajúceho písomného súhlasu stavebnej sporiteľne dôjde k zmene vlastníckeho práva k predmetu záložného práva alebo jeho časti alebo k zmene účelu jeho užívania,
  - d) bez predchádzajúceho písomného súhlasu stavebnej sporiteľne dôjde k zriadeniu vecného bremena k predmetu záložného práva alebo jeho časti; vecným bremenom sa rozumie vecné bremeno spojené s predmetom záložného práva alebo jeho časti ako aj vecné bremeno vo vzťahu k nároku určitej osoby voči predmetu záložného práva alebo jeho časti,
  - e) dôjde k vyhláseniu konkurzu na majetok stavebného sporiteľa, spoludlžníka, ručiteľa alebo ak dôjde k vyhláseniu konkurzu, povoleniu reštrukturalizácie, nútenému výkonu rozhodnutia alebo exekúcií na majetok záložcu, ktorého súčasťou je aj predmet záložného práva,
  - f) sa preukáže, že splnenie podmienok pre poskytnutie úveru bolo vykonané na základe podkladov a údajov, ktoré nie sú pravdivé alebo ktoré boli neúplné,
  - g) stavebný sporiteľ neuhradí dohodnutý poplatok za poistenie alebo ak poistenie, z ktorého poistné plnenie boli vinkulované v prospech stavebnej sporiteľne za účelom zabezpečenia pohľadávky, z akéhokoľvek dôvodu zanikne,

## VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE STAVEBNÉ SPORENIE FLEXIBIL

- h) stavebný sporiteľ, spoludlžník, ručiteľ alebo záložca zomrú a ich dedičia neposkytujú záruku splatenia stavebného úveru,
  - i) úver bol použitý na účel iný ako dohodnutý v zmluve o úvere,
  - j) stavebný sporiteľ, ktorý je iná právnická osoba ako SVB, použije prostriedky získané z predaja nehnuteľnosti dotknutej realizáciou stavebného účelu podľa čl. 2 ods. 1 písm. b) VOPF na iný účel ako splatenie dlžnej sumy úveru,
  - k) stavebný sporiteľ inak podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z uzatvorenej zmluvy o úvere.
2. Vyhlásením dlžnej sumy za jednorazovo splatnú zmluva o úvere nezaniká. Po vyhlásení splatnosti zostatkovej sumy úveru môže stavebná sporiteľňa uplatňovať úrok z omeškania v súlade s platnými právnymi predpismi.

### III. ÚVERY NA BÝVANIE

#### Článok 19

##### Náležitosti žiadosti o úver na bývanie

Žiadosť o úver na bývanie predkladá stavebný sporiteľ stavebnej sporiteľni vždy v písomnej forme, a to na predpísanom tlačive stavebnej sporiteľne (ďalej len „žiadost“), ktoré je k dispozícii na ktoromkoľvek obchodnom zastúpení stavebnej sporiteľne alebo na jej webovom sídle. Žiadosť obsahuje najmä údaje o výške požadovaného úveru na bývanie, údaje o stavebnom sporiteľovi, prípadne o ďalších osobách vstupujúcich do úverového vzťahu (manželský partner stavebného sporiteľa, spoludlžník, ručiteľ, záložca), údaje o účele použitia úveru, o zabezpečení úveru a údaje o ďalších stavebnou sporiteľňou požadovaných podkladoch. Spolu so žiadosťou predloží stavebný sporiteľ aj doklady preukazujúce skutočnosti v nej uvádzané a identifikuje sa spôsobom podľa zákona o bankách.

#### Článok 20

##### Postup pri predkladaní žiadosti o úver na bývanie

1. Základné informácie o podmienkach poskytnutia úveru stavebnou sporiteľňou poskytuje stavebnému sporiteľovi sprostredkovateľ úveru na obchodnom zastúpení stavebnej sporiteľne. O poskytnutie úveru môžu spoločne požiadať výlučne stavebný sporiteľ so svojim manželským partnerom.
2. Žiadosť predkladá stavebný sporiteľ v písomnej podobe vždy osobne, resp. prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu. V plnomocenstve musí byť zástupca vyslovene splnomocnený na podpis a podanie žiadosti. Podpis stavebného sporiteľa na plnomocenstve musí byť úradne overený. Žiadosť sa považuje za kompletnú až po predložení všetkých požadovaných podkladov a príloh.
3. Sprostredkovateľ úveru poskytne stavebnému sporiteľovi na obchodnom zastúpení poradenstvo pri vyplňaní a kompletizácii žiadosti a po formálnej stránke skontroluje kompletnosť údajov uvádzaných v žiadosti a jej prílohách. Ak sprostredkovateľ zistí nepresnosti alebo nekompletnosť podkladov, vráti žiadosť stavebnému sporiteľovi na účely odstránenia zistených nedostatkov. V prípade zistenia drobných nedostatkov, ktoré sú odstrániteľné ihneď (napr. nesprávny dátum, chýbajúci podpis, prepisové chyby apod.), tieto odstráni na mieste stavebný sporiteľ pred sprostredkovateľom úveru a vykonanie opravy potvrdí stavebný sporiteľ svojim vlastnoručným podpisom pri opravovanom údaji.
4. Za bezpredmetnú alebo neakceptovateľnú žiadosť považuje stavebná sporiteľňa takú žiadosť, ku ktorej stavebný sporiteľ aj napriek výzve neposkytne stavebnej sporiteľni súčinnosť pri kompletizácii žiadosti, a to do 30 dní odo dňa výzvy. V takomto prípade je žiadosť po uplynutí lehoty vyradená a jej vyradenie je nahlásené prevádzkovateľovi úverového registra, spoločnosti CRIF – Slovak Credit Bureau, s.r.o.. O vyradení žiadosti je stavebný sporiteľ informovaný listom.

#### Článok 21

##### Podmienky poskytnutia úveru na bývanie

1. Na základe stavebnou sporiteľňou požadovaných podkladov predložených stavebným sporiteľom (najmä žiadosť, podklady preukazujúce bonitu stavebného sporiteľa a ďalších osôb zviazaných v úverovom vzťahu, podklady k zabezpečeniu úveru), osobného rokovania sprostredkovateľa úveru so stavebným sporiteľom a overenia správnosti údajov uvedených v žiadosti, posúdi stavebná sporiteľňa konkrétny úverový obchod, ako aj schopnosť stavebného sporiteľa a ostatných osôb zviazaných v úverovom vzťahu splácať požadovaný úver.

2. Pri rozhodovaní o poskytnutí úveru stavebná sporiteľňa vychádza zo zásady účelového úverovania. Úver poskytnutý stavebnou sporiteľňou môže byť poskytnutý výlučne na financovanie bytových potrieb na území SR v súlade s čl. 2 týchto VOPF. Ďalej z komplexného hodnotenia bonity a úverovej angažovanosti stavebného sporiteľa a ostatných osôb zviazaných v úverovom vzťahu v bankách a iných finančných a nebankových spoločnostiach, posúdenia plátobnej disciplíny všetkých zviazaných osôb, splnenia ratingových a ostatných hodnotiacich kritérií stavebnej sporiteľne, posúdenia bonity zabezpečenia úveru a reálnosti návratnosti úveru.
3. Po posúdení žiadosti, po overení údajov stavebného sporiteľa a ostatných osôb zviazaných v úverovom vzťahu, ako aj posúdení reálnej návratnosti úveru, navrhne stavebná sporiteľňa stavebnému sporiteľovi podmienky poskytnutia úveru. Stavebný sporiteľ má právo navrhované podmienky neakceptovať, požiadať o prehodnotenie/úpravu navrhovaných podmienok, prípadne odstúpiť od žiadosti. Po prerokovaní a odsúhlasení požadovaných podmienok so stavebným sporiteľom, stavebná sporiteľňa rozhodne o poskytnutí úveru alebo žiadosť zamietne.
4. V prípade zamietnutia žiadosti stavebná sporiteľňa písomne oznámi túto skutočnosť stavebnému sporiteľovi a nahlási zamietnutie žiadosti prevádzkovateľovi úverového registra – spoločnosti CRIF – Slovak Credit Bureau, s.r.o..
5. V prípade schválenia žiadosti stavebná sporiteľňa predloží stavebnému sporiteľovi a ostatným osobám zviazaným v úverovom vzťahu na podpis návrh zmluvy o úvere a ostatnej zmluvnej dokumentácie. Stavebná sporiteľňa je týmto návrhom viazaná 1 mesiac od doručenia návrhu úverovej zmluvy stavebnému sporiteľovi v zmysle týchto VOPF.

#### Článok 22

##### Rámcové vymedzenie zabezpečenia

Podmienky zabezpečenia pohľadávky stavebnej sporiteľne voči stavebnému sporiteľovi, ktoré vznikli zo zmluvy o úvere, sú špecifikované v čl. 15 týchto VOPF a vzťahujú sa na úvery na bývanie rovnako.

#### Článok 23

##### Celkové náklady stavebného sporiteľa spojené s úverom

Do celkových nákladov vstupujú úroky z úveru, poplatok za poskytnutie medziúveru, poplatky za ročný výpis z medziúverového/úverového účtu, za poistenie pre prípad smrti, poplatok za návrh na začatie konania o povolení vkladu záložného práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností, náklady na ohodnotenie nehnuteľnosti, ktorá bude predmetom zabezpečenia úveru na bývanie.

#### Článok 24

##### Postup veriteľa pri omeškaní stavebného sporiteľa so splácaním úveru

1. Stavebný sporiteľ sa zaväzuje v zmysle zmluvy o úvere realizovať úhrady podľa zmluvy o úvere vždy od 1. do 16. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, pričom v prospech účtu stavebného sporiteľa vedeného v stavebnej sporiteľni musia byť pripísané najneskôr v 16. deň príslušného kalendárneho mesiaca.
2. Ak nedošlo k splateniu splátky z úveru do 16. dňa v mesiaci, stavebná sporiteľňa písomne informuje stavebného sporiteľa o tejto skutočnosti a to zaslaním upomienky.
3. Ak stavebný sporiteľ aj napriek písomnej upomienke stavebnej sporiteľne neuhradí splátku/splátky úveru do konca príslušného kalendárneho mesiaca, je informácia o omeškaní splátky/splátok úveru nahlásená prevádzkovateľovi úverového registra, spoločnosti CRIF – Slovak Credit Bureau, s.r.o.
4. Ak je stavebný sporiteľ v omeškaní so zaplatením ktorejkoľvek splátky úveru, má stavebná sporiteľňa právo úročiť vzniknutý nedoplatok na riadnych splátkach dodatočnou úrokovou sadzbu.
5. Ak stavebný sporiteľ aj napriek písomnej upomienke stavebnej sporiteľne nezaplatí niektorú zo splátok úveru po dobu dlhšiu ako 3 mesiace, je stavebná sporiteľňa oprávnená požadovať okamžité splatenie úveru.
6. Ak stavebný sporiteľ mešká so zaplatením 2 splátok úveru, alebo ak stavebný sporiteľ aj napriek písomnej upomienke stavebnej sporiteľne nezaplatí niektorú zo splátok úveru po dobu dlhšiu ako 3 mesiace, je stavebná sporiteľňa oprávnená v prípade ešte nedočerpaného úveru obmedziť alebo úplne zastaviť jeho čerpanie.
7. Stavebná sporiteľňa môže požadovať okamžité splatenie stavebného úveru, resp. medziúveru z dôvodov uvedených v čl. 18 VOPF.
8. V prípade uplatnenia žiadosti o okamžité splatenie stavebného úveru, resp.

**VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE STAVEBNÉ SPORENIE FLEXIBIL**

mediúveru je dlžník povinný vrátiť stavebnej sporiteľni:

- neuhradenú časť úveru resp. mediúveru,
- riadny úrok/zmluvný úrok z doposiaľ neuhradenej časti úveru resp. mediúveru odo dňa žiadosti o okamžité splatenie stavebného úveru resp. mediúveru do dňa jeho úhrady,
- úrok z omeškania vo výške uvedenej v úverovej zmluve, najviac však vo výške v zmysle nariadenia vlády,
- ostatné príslušenstvo pohľadávky (súdne poplatky, notárske poplatky, trovy exekútora, náklady za výkon činností, ktoré smerujú k vymáhaniu pohľadávky atď.).

**Článok 25****Podmienky výkonu záložného práva k nehnuteľnosti**

- Ak stavebný sporiteľ riadne a včas nerealizuje úhrady podľa zmluvy o úvere ani po predchádzajúcich upomienkach stavebnej sporiteľne a návratnosť úveru na bývanie je zabezpečená zriadením záložného práva na nehnuteľnosť, stavebná sporiteľňa je oprávnená uspokojiť svoju pohľadávku výťažkom z výkonu záložného práva predmetu zabezpečenia a to:
  - predajom predmetu zabezpečenia dobrovoľnou dražbou podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších právnych predpisov,
  - predajom predmetu zabezpečenia exekúciou predajom nehnuteľnosti podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj „Exekučný poriadok“); tým nie je dotknuté právo stavebnej sporiteľne vymáhať pohľadávku akýmkoľvek iným spôsobom v súlade s Exekučným poriadkom.
- Výber spôsobu realizácie záložného práva podľa odseku 1 tohto článku je oprávnená vykonať stavebná sporiteľňa.
- Ak ide o úver na bývanie, ktorého návratnosť je zabezpečená zriadením záložného práva na nehnuteľnosť, príslušenstvom pohľadávky stavebnej sporiteľne sú aj náklady spojené s realizáciou záložného práva, ktoré boli stavebnou sporiteľňou vynaložené v prípade výkonu záložného práva predmetu zabezpečenia v súlade s odsekom 1 tohto článku. Ide o náklady ako: náklady na dobrovoľnú dražbu, notárske poplatky, správne poplatky, inzercia, poštovné náklady, trovy exekúcie atď.. Záložným právom je zabezpečené aj zaplatenie príslušenstva pohľadávky stavebnej sporiteľne. Dlžník alebo osoba poskytujúca zabezpečenie pohľadávky nehnuteľnosťou (záložca) sa zaväzujú uhradiť stavebnej sporiteľni aj príslušenstvo pohľadávky.

**IV. OSOBITNÉ PODMIENKY PRODUKTU REKOFOND****Článok 26****RF Model – základné podmienky sporenia**

- Zmluvy o stavebnom sporení sa uzatvárajú s jednotlivými fyzickými osobami – majiteľmi bytových a nebytových priestorov, resp. nájomcami (minimálne s 1/3 vlastníkov, resp. nájomcov) s cieľovými sumami určenými v závislosti od výšky spoluvlastníckeho podielu bytu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.
- Zmluvy o stavebnom sporení musia byť vinkulované v prospech SVB, resp. inej právnickej osoby (ďalej aj „vinkulárny veriteľ“).
- Zmluvy o stavebnom sporení môže v mene jednotlivých vlastníkov uzatvárať na základe plnej moci SVB, resp. iná právnická osoba. Výška cieľových súm jednotlivých zmlúv a prémiové zvýhodnenie zmlúv je určené v zápisnici z domovej schôdze vlastníkov. Minimálna výška vkladov bude na takto uzatvorené zmluvy o stavebnom sporení poukazovaná SVB, resp. inou právnickou osobou podľa dohody jednotlivých stavebných sporiteľov.
- Zmluvu o stavebnom sporení je možné ukončiť len predčasnou výpoveďou alebo výpoveďou zmluvy po šiestich rokoch sporenia. V oboch prípadoch na základe rozhodnutia v zmysle zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom súčasťou výpovede musí byť súhlas vinkulárneho veriteľa so zrušením vinkulácie.
- Ak stavebný sporiteľ ako vlastník bytu prevedie svoje vlastnícke právo k bytu na tretiu osobu, nedochádza z dôvodu zmeny vlastníctva bytu automaticky k zmene majiteľa zmluvy o stavebnom sporení a je v záujme starého aj nového majiteľa bytu vysporiadať si záväzky a pohľadávky voči vinkulárnemu veriteľovi. V prípade smrti stavebného sporiteľa je v záujme dediča/dedičov vysporiadanie si záväzkov a pohľadávok vo vzťahu k vinkulárnemu veriteľovi.

Do doby vysporiadania záväzkov a pohľadávok vo vzťahu k vinkulárnemu veriteľovi zo strany stavebného sporiteľa alebo dedičov je zmluva o stavebnom sporení bez zmeny vinkulovaná v prospech SVB, resp. inej právnickej osoby. V takomto prípade je potrebné, aby stavebný sporiteľ postupoval v súlade s čl. 9 VOPF, pričom v tejto súvislosti je možné zmluvu o stavebnom sporení previesť aj na tretiu osobu, ktorá nie je príbuzným stavebného sporiteľa.

- Stavebný sporiteľ nemôže požiadať o poskytnutie mediúveru, resp. stavebného úveru.

**Článok 27****RP Model – základné podmienky sporenia, stavebného úveru a mediúveru**

- Zmluva o stavebnom sporení je uzatváraná so SVB, resp. inou právnickou osobou na základe plnej moci udelennej na domovej schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom na schôdzi musí byť schválené taktiež samotné uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení. Vlastníci bytov a nebytových priestorov prijímajú rozhodnutie ohľadne uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení, zmluvy o mediúveru, resp. stavebnom úvere, zabezpečení a o akomkoľvek dodatku k týmto zmlúvam a taktiež o jednotlivých parametroch zmluvy, v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Poberateľom stavebného úveru resp. mediúveru môže byť:
  - SVB,
  - vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí sú zastúpení bytovým družstvom, resp. správcom na základe plnomocnenstva udeleného minimálne dvojtretinovou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
  - bytové družstvo, resp. správca.
- Všetky ostatné podmienky RP – modelu sa riadia ustanoveniami častí I. až III. a V. týchto VOPF.

**V. SPOLOČNÉ USTANOVENIA****Článok 28****Vzájomné započítanie pohľadávok**

- Stavebná sporiteľňa je oprávnená započítať na ťarchu účtu vedeného pre stavebného sporiteľa všetky svoje pohľadávky voči stavebnému sporiteľovi, predovšetkým na vyrovnanie splátok úveru, zúčtovania úrokov a poplatkov za poskytnuté služby v zmysle sadzobníka poplatkov, prípadne poplatkov súvisiacich s vymáhaním pohľadávky úveru, a to aj bez príkazu stavebného sporiteľa. Stavebná sporiteľňa je pritom oprávnená svoje pohľadávky uspokojiť z finančných prostriedkov nachádzajúcich sa na ktoromkoľvek účte stavebného sporiteľa vedeného stavebnou sporiteľňou.
- Pokiaľ stavebný sporiteľ neurčí inak, pohľadávky sa voči stavebnému sporiteľovi započítajú najskôr na úhradu poistného na krytie úverovej pohľadávky pre prípad smrti klienta (v prípade ak je klient poistený prostredníctvom hromadného poistenia dlžnej sumy), straty zdroja príjmu (v prípade ak je klient poistený pre prípad straty zdroja príjmu), plnenie istiny (v prípade stavebného úveru) a následne na príslušenstvo, t.j. úroky, úroky z omeškania, poplatky podľa platného sadzobníka poplatkov alebo iné poplatky, ktoré sa stavebný sporiteľ zaviazal hradit zmluvou o stavebnom sporení alebo úverovou zmluvou, prípadne náklady spojené s vymáhaním pohľadávky stavebnej sporiteľne voči stavebnému sporiteľovi.
- Stavebná sporiteľňa je oprávnená započítať akékoľvek svoje pohľadávky voči stavebnému sporiteľovi, a to aj pohľadávky, ktoré ešte nie sú splatné alebo pohľadávky, ktoré sú premlčané.

**Článok 29****Náklady a poplatky**

- Stavebný sporiteľ je povinný za služby a produkty, ktoré mu poskytla stavebná sporiteľňa, platiť poplatky, uvedené v príslušnej zmluve a v Sadzobníku poplatkov. Sadzobník poplatkov je zverejnený na všetkých obchodných miestach stavebnej sporiteľne, ako aj na jej webovom sídle. Na poskytnutie služby a produktov na základe žiadosti klienta sa vzťahuje poplatok vo výške, účinnej v čase faktického poskytnutia požadovanej služby resp. produktu; dátum podania žiadosti nie je rozhodujúci.
- Hotové náklady a poplatky, spojené so zmluvou o stavebnom sporení a zmluvou o úvere, ako napr. notárske a súdne trovy, náklady na posudky,

## VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE STAVEBNÉ SPORENIE FLEXIBIL

odhady a stavebné kontroly uhrádza stavebný sporiteľ. Tieto poplatky môže stavebná sporiteľňa paušalizovať.

## Článok 30

## Ochrana bankového tajomstva a spracovanie osobných údajov

1. Stavebný sporiteľ svojím podpisom na zmluve o stavebnom sporení/žiadosti o poskytnutie úveru/mediúveru alebo v žiadosti o zmenu zmluvného vzťahu stavebnej sporiteľni potvrdzuje, že bol informovaný o tom, že jeho osobné údaje ako aj informácie tvoriace predmet bankového tajomstva v zmysle § 91 ods. 1 zákona o bankách (ďalej len „informácie tvoriace predmet bankového tajomstva“) bude spracúvať stavebná sporiteľňa ako prevádzkovateľ. Spracúvaním osobných údajov sa rozumie ich získavanie, zaznamenávanie, usporadúvanie, štruktúrovanie, prehliadanie, využívanie, uchovávanie, poskytovanie prenosom alebo iným spôsobom, odovzdávanie a likvidácia. Stavebný sporiteľ bol informovaný a berie na vedomie, že stavebná sporiteľňa bude spracúvať jeho poskytnuté osobné údaje v nevyhnutnom rozsahu:
    - a) na spracúvanie osobných údajov uvedených v zmluve o stavebnom sporení/žiadosti o poskytnutie úveru/mediúveru alebo v žiadosti o zmenu zmluvného vzťahu (ďalej len „údaje“) za účelom správy zmluvného vzťahu, posudzovania a overovania bonity a finančnej situácie stavebného sporiteľa ako aj hodnotenia rizika vyplývajúceho z obchodu uzatvoreného so stavebným sporiteľom,
    - b) za účelom riadnej správy zmluvy, ktorá okrem evidencie a účtovania v informačnom systéme zahŕňa všetky zmeny zmluvného vzťahu vrátane žiadosti o poskytnutie stavebného úveru;
    - c) za účelom finančného sprostredkovania, vyhotovovania štatistík a analýz a podpory vykonávania predaja produktov spoločností patriacich do skupiny Wüstenrot (Skupinu Wüstenrot tvoria tieto spoločnosti: stavebná sporiteľňa a Wüstenrot poisťovňa a.s., Karadžičova 17, 825 22 Bratislava 26, IČO: 31383408);
    - d) na účely predchádzania a odhaľovania legalizácie príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu, riadenia rizika podvodu, oznamovanie protispoločenskej činnosti a evidencie hlásení o neobvyklých obchodných operáciách a ich vybavenie.
  2. Stavebný sporiteľ svojím podpisom na zmluve o stavebnom sporení/žiadosti o poskytnutie úveru/mediúveru alebo v žiadosti o zmenu zmluvného vzťahu potvrdzuje, že pred získaním jeho osobných údajov bol informovaný aj o tom:
    - a) že jeho osobné údaje bude ako prevádzkovateľ spracúvať Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 35 351 026,
    - b) že stavebná sporiteľňa má zodpovednú osobu za ochranu osobných údajov, ktorá môže byť kontaktovaná písomne alebo elektronicky na adrese: DPO@wustenrot.sk
    - c) o mene a adrese finančného agenta, ktorý sprostredkúva uzavretie zmluvy; a že oprávnená osoba, ktorá získala jeho osobné údaje, preukázala svoju totožnosť a svoj vzťah k stavebnej sporiteľni hodnoverným dokladom;
    - d) že stavebná sporiteľňa je oprávnená poskytnúť jeho osobné údaje osobám podľa zákona o bankách, za účelom vykonávania platobných služieb, ako aj ďalším tretím osobám uvedeným v odseku 3 písm. b), c), d) a e);
    - e) že stavebná sporiteľňa bude spracúvať osobné údaje v rozsahu uvedenom v § 93a zákona o bankách a v rozsahu osobných údajov uvedených v zmluvnej dokumentácii stavebného sporiteľa vedenej stavebnou sporiteľňou,
    - f) že bol poučený o povinnosti poskytnúť požadované osobné údaje podľa § 93a zákona o bankách ako i o tom, že v prípade neposkytnutia týchto údajov s ním stavebná sporiteľňa obchod nevykoná,
    - g) že bol poučený o svojich právach dotknutej osoby podľa aktuálne platných právnych predpisov o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov („GDPR“) aj o tom, že si ich môže uplatniť prostredníctvom písomnej žiadosti alebo elektronickými prostriedkami. Tieto práva sú: právo na prístup a na informácie k mojim osobným údajom, právo na ich opravu, na ich prenosnosť, vymazanie, obmedzenie spracúvania, namietanie proti spracúvaniu, na odvolanie súhlasu so spracúvaním, na neúčinnosť automatizovaného individuálneho rozhodovania vrátane profilovania a právo podať sťažnosť na spracúvanie dozornému orgánu, t.j. Úradu na ochranu osobných údajov SR;
  - h) právnym základom na spracúvanie osobných údajov je plnenie zákonných povinností (najmä zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách), oprávnený záujem, ktorým je ochrana práv a právom chránených záujmov stavebnej sporiteľne (najmä účel riadenia rizika podvodu) a súhlas (najmä pre účely marketingu, spotrebiteľské súťaže).
  - i) stavebná sporiteľňa je oprávnená spracúvať osobné údaje dotknutých osôb po dobu stanovenú platnými právnymi predpismi, a to po dobu od prípravy zmluvného vzťahu, počas trvania zmluvného vzťahu a najmenej 5 rokov od skončenia zmluvného vzťahu, resp. na dobu nevyhnutnú pre uplatnenie práv a nárokov stavebnej sporiteľne, alebo jej povinností;
  - j) stavebná sporiteľňa vykonáva v rámci svojej činnosti aj tzv. profilovanie, čiže automatizované spracúvanie vo vybraných procesoch. Automatizované spracúvanie je také spracúvanie osobných údajov, pri ktorom sú používané výhradne automatické informačné systémy, napríklad softvér, elektronické kalkulačky a pod. na účel riadneho uzavretia zmluvy, kalkulácie a správy zmluvy.
3. Stavebný sporiteľ svojím podpisom na zmluve o stavebnom sporení/žiadosti o poskytnutie úveru/mediúveru alebo v žiadosti o zmenu zmluvného vzťahu stavebnej sporiteľni poskytuje súhlas:
    - a) na vyhotovovanie a následné archivovanie zvukových záznamov telefonických hovorov uskutočnených so stavebnou sporiteľňou v súvislosti s dojednaným zmluvným vzťahom so stavebnou sporiteľňou;
    - b) na poskytnutie a sprístupnenie osobných údajov a informácií tvoriacich bankové tajomstvo spoločnosti Wüstenrot Datenservice so sídlom: Alpenstrasse 70,A-5033 Salzburg, Rakúsko, ktorá je poskytovateľom informačného systému stavebnej sporiteľne, v ktorom sú evidované bankové obchody stavebnej sporiteľne, a ktorá ich ako sprostredkovateľ spracúva na základe osobitnej zmluvy o spracúvaní osobných údajov;
    - c) v zmysle § 91 ods. 1 Zákona o bankách s poskytovaním a sprístupňovaním údajov o bankových obchodoch uzatvorených so stavebnou sporiteľňou (vrátane údajov získaných bankou pri rokovaní o ich uzatvorení), o ich zabezpečení, platobnej disciplíne z hľadiska splácania záväzkov, na účely posúdenia mojej schopnosti splácať úver v rozsahu a za podmienok uvedených v § 92a Zákona o bankách:
      - prevádzkovateľovi spoločného registra bankových informácií, ktorým je spoločnosť Slovak Banking Credit Bureau, s.r.o., IČO: 35 869 810, so sídlom Mlynské Nivy 14, 821 09 Bratislava– Staré Mesto (ďalej „SRBI“),
      - subjektom povereným spracúvaním údajov v SRBI,
      - bankám a pobočkám zahraničných bánk,
      - prostredníctvom Non-Banking Credit Bureau, záujmové združenie právnických osôb, IČO: 42 053 404, so sídlom Mlynské nivy 14, 82109 Bratislava-Staré Mesto(ďalej „NRKI“) oprávneným užívateľom NRKI, a to na dobu 5 rokov odo dňa ich poskytnutia a v prípade uzatvorenia bankového obchodu, na dobu stanovenú v Zákone o bankách.
    - d) na poskytnutie a sprístupnenie osobných údajov a informácií tvoriacich bankové tajomstvo na vykonávanie bezhotovostných platobných služieb realizovaných do tretích krajín, ktoré poskytujú primeranú úroveň ochrany osobných údajov, a to subjektom vykonávajúcim platobné služby, najmä spoločnosti S.W.I.F.T. SCRL so sídlom Avenue Adele 1,B-1310 La Hulpe, Belgicko a jeho centrá, spracúvajúcim osobné údaje, ktoré sú umiestnené v iných štátoch, a ktoré spracúvajú osobné údaje v mene spoločnosti S.W.I.F.T., a tiež zahraničným bankám, ktoré sú poskytovateľmi platobných služieb;
    - e) na poskytnutie a sprístupnenie osobných údajov a informácií tvoriacich bankové tajomstvo tretím osobám za účelom oprávneného záujmu (najmä uplatňovania práv a nárokov zo zmluvy), a to najmä advokátom, notárom, inkasným spoločnostiam, finančným agentom, poskytovateľom IT služieb, orgánom verejnej moci, znalcom, Národnej banke Slovenska a ďalším osobám, ktoré stavebná sporiteľňa poskytujú služby a s ktorými má stavebná sporiteľňa uzatvorenú zmluvu o spracúvaní osobných údajov;
  4. Stavebný sporiteľ svojím podpisom na zmluve o stavebnom sporení/žiadosti o poskytnutie úveru/mediúveru alebo v žiadosti o zmenu zmluvného vzťahu stavebnej sporiteľni poskytuje súhlas (ak ho stavebný sporiteľ udelil) pre účely:
    - a) Marketingu reklamy. Marketingom reklamousarozumiekontaktovanie stavebného sporiteľa za účelom reklamy a ponuky produktov a služieb

## VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE STAVEBNÉ SPORENIE FLEXIBIL

spoločností patriacich do skupiny Wüstenrot\* (\*Skupinu Wüstenrot tvoria tieto spoločnosti: Wüstenrot poisťovňa a. s., Karadžičova 17, 825 22 Bratislava 26, IČO: 31383408, a Wüstenrot stavebná sporiteľňa a. s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026) rôznou formou, ako napr. zasielaním propagačných materiálov, letákov a časopisov poštou ako aj elektronicky, telefonické kontaktovanie, vrátane zasielania SMS, automatickým volaním a iným obdobným spôsobom. Kontaktovať stavebného sporiteľa za týmto účelom môžu spoločnosti skupiny Wüstenrot, ako aj nimi zmluvne poverení sprostredkovatelia, ktorí sú súčasťou zoznamu sprostredkovateľov, ktorý je zverejnený na webstránke www.wuostenrot.sk v časti Ochrana osobných údajov a ktorý je pravidelne aktualizovaný. Tento súhlas udeľuje stavebný sporiteľ na dobu trvania zmluvných vzťahov s ktoroukoľvek zo spoločností skupiny Wüstenrot ako aj na dobu 5 rokov od skončenia poslednej zmluvy. Tento súhlas bol udelený slobodne, bez akýchkoľvek podmienok a po predchádzajúcom poučení o právach dotknutej osoby,

b) Účasti v súťažiach o výherné ceny, organizovaných pre klientov skupiny Wüstenrot, vrátane vyhodnotenia a určenia výhercov; a to ktoroukoľvek spoločnosťou skupiny Wüstenrot alebo ňou zmluvne povereným sprostredkovateľom, ktorý je uvedený na hore uvedenom zozname sprostredkovateľov. Tento súhlas bol udelený na dobu trvania zmluvných vzťahov s ktoroukoľvek zo spoločností skupiny Wüstenrot. Tento súhlas bol udelený slobodne, bez akýchkoľvek podmienok a po predchádzajúcom poučení o právach dotknutej osoby.

Stavebný sporiteľ berie na vedomie, že ktorýkoľvek z vyššie uvedených súhlasov môže kedykoľvek odvolať zaslaním písomnej žiadosti na adresu sídla prevádzkovateľa alebo elektronicky na e-mailovú adresu: DPO@wuostenrot.sk

5. Súhlas s výnimkou súhlasu podľa ods. 3 písm. c) tohto článku a ods. 4 tohto článku stavebný sporiteľ poskytuje na dobu trvania zmluvného vzťahu, na dobu nevyhnutnú pre účely plnenia povinností vyplývajúcich pre stavebnú sporiteľňu z platnej právnej úpravy a najmenej 5 rokov od skončenia zmluvného vzťahu resp. na dobu nevyhnutnú pre uplatnenie práv a nárokov stavebnej sporiteľne, alebo jej povinností stanovených stavebnej sporiteľni zákonom o bankách.
6. Informácie tvoriace predmet bankového tajomstva je stavebná sporiteľňa povinná utajovať a chrániť. Stavebná sporiteľňa poskytne alebo sprístupní informácie tvoriace predmet bankového tajomstva len subjektom, ktorým je povinná tieto informácie poskytnúť podľa zákona. Iným subjektom poskytne informácie tvoriace predmet bankového tajomstva len v prípade, ak jej na to stavebný sporiteľ udelil súhlas alebo ak jej stavebný sporiteľ udelil iný osobitný písomný súhlas. Stavebná sporiteľňa poskytuje alebo sprístupňuje informácie tvoriace predmet bankového tajomstva na základe súhlasu stavebného sporiteľa len osobám, ktoré zabezpečujú primeraný stupeň bezpečnosti a integrity týchto informácií.
7. Stavebný sporiteľ berie na vedomie, že bližšie informácie o spracúvaní jeho osobných údajov stavebnou sporiteľňou mu stavebná sporiteľňa poskytuje v Informácii o spracúvaní osobných údajov, ktorá je dostupná na webovej stránke www.wuostenrot.sk v časti Ochrana osobných údajov, v ktorej sa stavebný sporiteľ dozvie informácie o tom, ako stavebná sporiteľňa nakladá s jeho osobnými údajmi, ako môže stavebnú sporiteľňu kontaktovať ohľadom spracúvania osobných údajov a ďalšie dôležité informácie v súlade s právnymi predpismi v oblasti ochrany osobných údajov ako aj zoznam osôb, ktoré spracúvajú údaje stavebných sporiteľov ako sprostredkovatelia.

## Článok 31

## Jednostranné zmeny obchodných podmienok zmluvného vzťahu medzi stavebnou sporiteľňou a stavebným sporiteľom

1. Stavebná sporiteľňa je oprávnená tieto VOPF, Sadzobník poplatkov, ako aj Spôsoby preukazovania účelového použitia finančných prostriedkov, ktoré tvoria prílohu týchto VOPF meniť, doplniť alebo nahradiť čiastočne alebo celkom novým znením. Tieto jednostranné zmeny môže stavebná sporiteľňa vykonať najmä z dôvodu zmeny legislatívy, z dôvodu vývoja na finančnom a bankovom trhu, z dôvodu zvyšovania kvality, dostupnosti, transparentnosti a bezpečnosti poskytovaných finančných služieb a produktov, z dôvodu technických zmien v informačných a bezpečnostných systémoch stavebnej sporiteľne, z dôvodu zásadných zmien v obchodnej stratégii koncernu Wüstenrot a/alebo stavebnej sporiteľne, ako aj z dôvodu udržania bezpečnosti a zdravia stavebnej sporiteľne.

2. Oznámenie o jednostrannej zmene podľa predchádzajúceho odseku vykoná stavebná sporiteľňa zverejnením príslušnej zmeny na obchodných miestach stavebnej sporiteľne a na jej webovom sídle najneskôr 15 dní pred nadobudnutím účinnosti takejto zmeny.
3. Stavebný sporiteľ je oprávnený vyjadriť svoj nesúhlas so zmenou podľa predchádzajúcich odsekov. Oznámenie stavebného sporiteľa o jeho nesúhlase so zmenou musí byť písomné a doručené stavebnej sporiteľni najneskôr do 30 dní odo dňa účinnosti príslušnej zmeny. Ak stavebný sporiteľ uplatní toto právo, a v prípade ak sa stavebný sporiteľ a stavebná sporiteľňa nedohodnú inak, majú právo ukončiť svoj zmluvný vzťah.
4. Stavebná sporiteľňa má právo z vážneho objektívneho dôvodu jednostranne zmeniť úrokovú sadzbu vkladov stavebného sporenia. Všetky zmeny úrokových sadzieb vkladov stavebného sporenia stavebná sporiteľňa oznamuje Zverejnením; a to prostredníctvom vývesky „Úrokové sadzby vkladov stavebného sporenia“.
5. Stavebná sporiteľňa má právo z vážneho objektívneho dôvodu jednostranne zmeniť úrokovú sadzbu úveru dohodnutú v úverovej zmluve. Toto ustanovenie VOPF má prednosť pred ustanoveniami zmluvy o úvere, ktoré by s ním mohli byť v rozpore; a môže byť využité stavebnou sporiteľňou iba v prípade, že stavebná sporiteľňa spĺňa ďalšie predpoklady, ktoré všeobecne záväzné platné právne predpisy spájajú s takouto zmenou úrokovej sadzby. Stavebná sporiteľňa je oprávnená využiť oprávnenie podľa tohto ustanovenia najskôr po uplynutí 5 rokov od uzatvorenia zmluvy o úvere.
6. Stavebná sporiteľňa má v prípade zmlúv uzatvorených s fyzickou osobou – spotrebiteľom právo z vážneho objektívneho dôvodu jednostranne zmeniť výšku poplatkov uvedených v Sadzobníku poplatkov alebo zaviesť nové poplatky za produkty, služby, alebo úkony, ktoré v prevažnej miere sledujú záujmy spotrebiteľa.
7. Stavebná sporiteľňa sa zaväzuje stavebného sporiteľa – spotrebiteľa bez zbytočného odkladu po uplatňovaní zmeny písomne informovať o zmene podľa bodov 4., 5. a 6. a poskytnúť mu určité a zrozumiteľné objasnenie dôvodu zmeny. Ak sa jedná o zmenu úrokovej sadzby úveru na bývanie, stavebná sporiteľňa sa zaväzuje poberateľovi úveru na bývanie písomne bezodplatne oznámiť zamýšľané vykonanie zmeny úrokovej sadzby najneskôr dva mesiace pred začatím uplatňovania novej úrokovej sadzby. Oznámenie podľa tohto bodu 7. musí obsahovať informáciu o práve spotrebiteľa vypovedať príslušnú zmluvu bezplatne a s okamžitou účinnosťou. Písomnú informáciu podľa tohto bodu stavebná sporiteľňa zasiela písomne, a to jedným z nasledovných spôsobov: elektronickou poštou, listom, v rámci výpisov z účtu a iných oznámení, resp. ju sprístupní Zverejnením alebo iným technicky dostupným spôsobom.
8. Stavebný sporiteľ – spotrebiteľ má právo v prípade nesúhlasu so zmenou podľa bodov 4., 5. a 6. bezplatne a s okamžitou účinnosťou vypovedať zmluvu, ktorej sa zmena týka.
9. Vážnym objektívnym dôvodom je pre účely tohto článku okrem dôvodov, uvedených v bode 1. aj taký vývoj úrokových sadzieb na finančnom trhu, ktorý by spôsobil významný negatívny dopad na podnikateľskú činnosť stavebnej sporiteľne v takom rozsahu, že by poskytovanie stavebného sporenia, stavebných úverov a medziúverov úverov za pôvodnú úrokovú sadzbu bolo možné vyhodnotiť ako neobozretné, alebo ako v rozpore s povinnosťou vykonávať obchody spôsobom, ktorý neohrozuje bezpečnosť, zdravie alebo ekonomickú situáciu stavebnej sporiteľne.
10. Jednostrannými zmenami, vykonanými v súlade s týmto článkom sa spravujú aj právne vzťahy, ktoré vznikli pred nadobudnutím účinnosti zmeny. Vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich, vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti zmenených VOPF, sa posudzujú podľa znenia VOPF účinného v čase ich vzniku.
11. Stavebná sporiteľňa má právo jednostranne zvýšiť cieľovú sumu uvedenú v zmluve o stavebnom sporení v prípade, ak nastanú okolnosti uvedené v čl. 5 ods. 3. a 4. VOPF.

## Článok 32

## Doručovanie písomností

1. Stavebná sporiteľňa stavebnému sporiteľovi doručuje písomnosti na adresu, ktorú stavebný sporiteľ stavebnej sporiteľni oznámil ako adresu na doručovanie písomností. V prípade pochybností platí, že takouto adresou je adresa, ktorá bola stavebným sporiteľom nahlásená ako posledná.
2. Stavebný sporiteľ/stavební sporitelia, resp. ostatné osoby zaviazané zo

## VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE STAVEBNÉ SPORENIE FLEXIBIL

zmluvy sú povinní bezodkladne písomne informovať stavebnú sporiteľňu o zmene adresy trvalého pobytu, o zmene korešpondenčnej adresy, o zmene sídla spoločnosti. Škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti znáša stavebný sporiteľ, resp. osoby zviazané zo zmluvy.

3. Písomnosť sa považuje za doručení dňom prevzatia písomnosti stavebným sporiteľom. Písomnosť zasielaná stavebnou sporiteľňou na poslednú známu adresu stavebného sporiteľa poštou sa považuje za doručení piaty deň po jej odoslaní, ak nie je preukázaný skorší termín doručenia. V prípade, že zmluva o stavebnom sporení má viac majiteľov - stavebných sporiteľov, stavebná sporiteľňa zasiela oznámenia týkajúce sa všetkých stavebných sporiteľov na adresu stavebného sporiteľa, ktorý je v návrhu zmluvy o stavebnom sporení uvedený na prvom mieste.
4. Písomnosti doručované stavebnej sporiteľni sa doručujú na adresu stavebnej sporiteľne, ktorá je ku dňu odoslania zásielky zapísaná v obchodnom registri príslušného okresného súdu ako sídlo stavebnej sporiteľne. Písomnosť doručovaná stavebnej sporiteľni sa považuje za doručení dňom jej prevzatia v sídle stavebnej sporiteľne.
5. Stavebná sporiteľňa zasiela výpis zo sporiteľského účtu, medziúverového alebo úverového účtu:
  - a) stavebnému sporiteľovi - fyzickej osobe jeden krát ročne, a to vždy po skončení príslušného kalendárneho roka so stavom k 31.12. kalendárneho roka, za ktorý sa výpis vyhotovuje,
  - b) stavebnému sporiteľovi – právnickej osobe jeden krát mesačne, a to vždy po skončení príslušného kalendárneho mesiaca so stavom k poslednému kalendárnemu dňu mesiaca, za ktorý sa výpis z účtu zasiela.
6. Stavebný sporiteľ je povinný prezrieť si doručení výpis a prípadné námietky k jeho obsahu doručiť stavebnej sporiteľni písomne v lehote 15 dní odo dňa doručenia výpisu, inak má stavebná sporiteľňa za to, že stavebný sporiteľ s obsahom výpisu súhlasí.

### Článok 33

#### Reklamácie a rozhodovanie sporov

1. Postup a lehoty vybavovania reklamácií, ktoré vznikli v súvislosti s poskytovaním služieb stavebnej sporiteľne upravuje Reklamačný poriadok zverejnený na webovom sídle stavebnej sporiteľne. Stavebný sporiteľ môže uplatniť reklamáciu alebo sťažnosť na adrese Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingová 77, 824 68 Bratislava.
2. Stavebný sporiteľ, ktorý je spotrebiteľom má na riešenie prípadných sporov právo podať:
  - a) Návrh na začatie alternatívneho riešenia sporu, a to prostredníctvom ním zvoleného subjektu alternatívneho riešenia sporov. Zoznam subjektov alternatívneho riešenia sporov je dostupný na web stránke: www.mhsr.sk. Náležitosti návrhu na začatie alternatívneho riešenia sporu, jeho priebeh a ďalšie informácie sú uvedené v zákone č. 391/2015 Z. z. o alternatívnom riešení spotrebiteľských sporov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
  - b) Žalobu na spotrebiteľský rozhodcovský súd; v prípade, ak má stavebný spotrebiteľ záujem riešiť prípadné spory prostredníctvom spotrebiteľského rozhodcovského súdu, môže túto voľbu vyjadriť podpísaním Zmluvy o spotrebiteľskom rozhodcovskom konaní.
  - c) Žalobu na všeobecný súd Slovenskej republiky.
3. Stavebný sporiteľ, ktorý nie je spotrebiteľom má na riešenie prípadných sporov právo podať
  - a) Žalobu na rozhodcovský súd; v prípade, ak má stavebný sporiteľ záujem riešiť prípadné spory prostredníctvom rozhodcovského súdu, môže túto voľbu vyjadriť súhlasom s rozhodcovskou doložkou. Priebeh rozhodcovského konania ako i ďalšie informácie upravuje zákon č. 244/2002 Z. z. o rozhodcovskom konaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
  - b) Ak stavebný sporiteľ neprijme návrh na uzatvorenie rozhodcovskej zmluvy podľa písm. a) tohto odseku, prípadné spory z obchodov možno riešiť postupom podľa osobitných predpisov (napr. zákon č. 420/2004 Z. z. o mediácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov).
  - c) Žalobu na všeobecný súd Slovenskej republiky.

### Článok 34

#### Zodpovednosť za škodu

1. Stavebná sporiteľňa zodpovedá len za škody ňou zavinené úmyselne alebo

- hrubou nedbanlivosťou. Ak bola škoda spôsobená porušením alebo zanedbaním povinností stavebného sporiteľa, alebo treťou osobou, znáša ju stavebný sporiteľ. Pre právne vzťahy stavebnej sporiteľne a stavebného sporiteľa je princíp objektívnej zodpovednosti vylúčený. V prípade vzniku povinnosti stavebnej sporiteľne nahradiť stavebnému sporiteľovi spôsobenú škodu, nie je stavebná sporiteľňa povinná uhradiť ušlý zisk ani nemajetkovú ujmu.
2. Stavebná sporiteľňa nezodpovedá za škodu ani za žiadne iné dôsledky spôsobené:
    - a) v súvislosti s porušením povinností stavebného sporiteľa vyplývajúcich z týchto VOPF, zmluvy o stavebnom sporení alebo zmluvy o úvere;
    - b) falšovaním, pozmeňovaním alebo nesprávnym vyplnením tlačív, formulárov resp. iných listín;
    - c) predložením falšovaných alebo pozmenených dokladov a listín;
    - d) akceptovaním úkonov tých osôb, ktoré stavebná sporiteľňa považuje na základe predložených dokladov a listín za oprávnené konať;
    - e) uvedením nesprávnych, neúplných alebo neaktuálnych osobných údajov zo strany stavebného sporiteľa;
    - f) okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť stavebnej sporiteľne a okolnosťami nezávislými od vôle stavebnej sporiteľne.
  3. Ustanovenia bodov 1. a 2. neplatia iba v prípade, ak platný zákon neumožňuje dohodu zmluvných strán a kogentným spôsobom určuje iný zodpovednostný režim.
  4. Ak stavebný sporiteľ poruší svoju povinnosť zo záväzkového vzťahu so stavebnou sporiteľňou, je povinný stavebnej sporiteľni nahradiť škodu tým spôsobenú.

### Článok 35

#### Záverečné ustanovenia

Týmto VOPF sa riadia aj všetky zmluvné vzťahy zo zmlúv o stavebnom sporení Flexibil, existujúce v čase nadobudnutia účinnosti týchto VOPF. Všeobecné obchodné podmienky pre stavebné sporenie Flexibil nadobúdajú účinnosť dňa 01.01.2019. Neoddeliteľnou súčasťou VOPF je príloha Spôsoby preukazovania účelového použitia finančných prostriedkov.

**SPÔSOBY PREUKAZOVANIA ÚČELOVÉHO POUŽITIA PROSTRIEDKOV STAVEBNÉHO SPORENIA**

Tieto spôsoby preukazovania účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia tvoria neoddeliteľnú súčasť Všeobecných obchodných podmienok pre stavebné sporenie (ďalej len „VOP“) a Všeobecných obchodných podmienok pre stavebné sporenie Flexibil (ďalej len „VOPF“).

Podľa § 11 zákona č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o stavebnom sporení“) sa preukazuje účelové použitie prostriedkov stavebného sporenia odovzdaním nasledujúcich dokladov stavebnej sporiteľni:

**1. Nadobudnutie vlastníctva bytu, rodinného domu, vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo ich častí:**

- kúpnu zmluvou s vlastníkom bytu alebo domu a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným katastrálnym odborom príslušného okresného úradu, resp. zámennou zmluvou a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným katastrálnym odborom príslušného okresného úradu;
- zmluvou o prevode vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným katastrálnym odborom príslušného okresného úradu;
- platne uzatvorenou zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej sa účastníci zmluvy písomne zaviazajú, že do dohodnutej doby (termínu) uzavrú kúpnu zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť na podstatných náležitostiach tejto zmluvy a musí byť zabezpečený účel použitia prostriedkov stavebného sporenia určený zákonom o stavebnom sporení; v lehote do 30 dní po termíne uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy je stavebný sporiteľ povinný predložiť stavebnej sporiteľni riadnu kúpnu zmluvu s návrhom na vklad, potvrdený katastrálnym odborom príslušného okresného úradu, resp. výpisom z listu vlastníctva, potvrdzujúcim nadobudnutie vlastníctva k nehnuteľnosti;
- právoplatným dokladom osvedčujúcim nadobudnutie vlastníctva bytu, rodinného alebo bytového domu (napr. právoplatným dedičským rozhodnutím, právoplatným dokladom o vydražení nehnuteľnosti, dohodou o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov s návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným katastrálnym odborom príslušného okresného úradu).

**2. Výstavba, prístavba, nadstavba, vstavba bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo ich častí:**

- pri výstavbe, prístavbe, nadstavbe, vstavbe právoplatným stavebným povolením spolu s dokladmi za materiál a prácu, pričom stavebníkom musí byť stavebný sporiteľ;
- pri výstavbe, prístavbe, nadstavbe, vstavbe zmluvou, z obsahu ktorej jednoznačne vyplýva, že po ukončení výstavby, prístavby, nadstavby, vstavby bytu / rodinného domu / bytového domu, ktorý bude predmetom tejto zmluvy, bude vlastníkom stavebný sporiteľ (napr. zmluva o obstaraní veci, zmluva o dielo, zmluva o budúcej zmluve o výstavbe, vstavbe a nadstavbe, zmluva o výstavbe, vstavbe a nadstavbe podľa § 21 a nasl. zákona o vlastníctve a bytov a nebytových priestorov; ku ktorej je potrebné predložiť aj návrh na vklad, potvrdený katastrálnym odborom príslušného okresného úradu; zmluva o budúcej kúpnej zmluve).

**3. Stavebné úpravy, modernizácia a obnova bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu, alebo udržiavacie práce na nich.**

Dokladom za materiál a prácu a čestným prehlásením stavebného sporiteľa, v ktorom sa zaväzuje umožniť obhliadku financovaného objektu. V prípade, že stavebné práce vyžadujú ohlásenie/povolenie príslušného stavebného úradu, predkladá aj tento právoplatný doklad.

**4. Nadobudnutie vlastníctva stavebného pozemku na účel výstavby rodinného domu alebo bytového domu:**

- kúpnu zmluvou s vlastníkom pozemku a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným katastrálnym odborom príslušného okresného úradu, resp. zámennou zmluvou a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným katastrálnym odborom príslušného okresného úradu;
- platne uzatvorenou zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej sa účastníci zmluvy písomne zaviazajú, že do dohodnutej doby uzavrú kúpnu zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť na podstatných náležitostiach tejto zmluvy a musí byť zabezpečený účel použitia prostriedkov stavebného sporenia určený zákonom o stavebnom sporení; v lehote do 30 dní po termíne uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy je stavebný sporiteľ povinný predložiť stavebnej sporiteľni riadnu zmluvu o prevode s návrhom na vklad, potvrdený katastrálnym odborom príslušného okresného úradu, resp. výpisom z listu vlastníctva, potvrdzujúcim nadobudnutie vlastníctva k nehnuteľnosti;
- právoplatným dokladom osvedčujúcim nadobudnutie vlastníctva stavebného pozemku (napr. právoplatným dedičským rozhodnutím, právoplatným dokladom o vydražení nehnuteľnosti, dohodou o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov s návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným katastrálnym odborom príslušného okresného úradu).

Ak nie je z predložených podkladov zrejmé, že sa jedná o stavebný pozemok, je potrebné preukázať, že pozemok je určený na výstavbu rodinného alebo bytového domu (napr. potvrdením príslušného stavebného úradu, stavebným povolením...).

**5. Nadobudnutie vlastníctva pozemku, na ktorom sa už nachádza rodinný dom alebo bytový dom:**

- kúpnu zmluvou s vlastníkom pozemku a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným katastrálnym odborom príslušného okresného úradu, resp. zámennou zmluvou a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným katastrálnym odborom príslušného okresného úradu;
- platne uzatvorenou zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej sa účastníci zmluvy písomne zaviazajú, že do dohodnutej doby uzavrú kúpnu zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť na podstatných náležitostiach tejto zmluvy a musí byť zabezpečený účel použitia prostriedkov stavebného sporenia určený zákonom o stavebnom sporení; v lehote do 30 dní po termíne uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy je stavebný sporiteľ povinný predložiť stavebnej sporiteľni riadnu zmluvu o prevode s návrhom na vklad, potvrdený katastrálnym odborom príslušného okresného úradu, resp. výpisom z listu vlastníctva, potvrdzujúcim nadobudnutie vlastníctva nehnuteľnosti;
- právoplatným dokladom osvedčujúcim nadobudnutie vlastníctva pozemku, na ktorom sa už nachádza rodinný dom alebo bytový dom (napr. právoplatným dedičským rozhodnutím, právoplatným dokladom o vydražení nehnuteľnosti, dohodou o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov s návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným katastrálnym odborom príslušného okresného úradu).

**6. Nadobudnutie vlastníctva nebytových priestorov v bytovom dome na účel prestavby nebytových priestorov na byt:**

- kúpnu zmluvou s vlastníkom nebytových priestorov v bytovom dome, z ktorej je zrejмый účel prestavby nebytových priestorov na byt a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným katastrálnym odborom príslušného okresného úradu. V prípade, ak účel prestavby nebytových priestorov na byt nevyplýva priamo z kúpnej zmluvy, iným úradným dokladom preukazujúcim tento účel;
- platne uzatvorenou zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej sa účastníci zmluvy písomne zaviazajú, že do dohodnutej doby uzavrú kúpnu zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť na podstatných náležitostiach tejto zmluvy a musí byť zabezpečený účel použitia prostriedkov stavebného sporenia určený zákonom o stavebnom sporení; v lehote do 30 dní po uplynutí dohodnutej doby je stavebný sporiteľ povinný predložiť stavebnej sporiteľni riadnu zmluvu o prevode s návrhom na vklad, potvrdený katastrálnym odborom príslušného okresného úradu, resp. výpisom z listu vlastníctva, potvrdzujúcim nadobudnutie vlastníctva nehnuteľnosti;
- právoplatným dokladom osvedčujúcim nadobudnutie vlastníctva nebytových priestorov v bytovom dome na účel prestavby nebytových priestorov na byt (napr. právoplatným dedičským rozhodnutím, právoplatným dokladom o vydražení nehnuteľnosti, dohodou o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov s návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným katastrálnym odborom príslušného okresného úradu).

## SPÔSOBY PREUKAZOVANIA ÚČELOVÉHO POUŽITIA PROSTRIEDKOV STAVEBNÉHO SPORENIA

s návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným katastrálnym odborom príslušného okresného úradu). V prípade, ak z dokladu jednoznačne nevyplýva prestavba nebytových priestorov na byt, iným úradným dokladom preukazujúcim tento účel.

### 7. Prestavba nebytových priestorov na byt:

- právoplatným stavebným povolením, resp. rozhodnutím o zmene v užívaní stavby spolu s dokladmi za materiál a prácu a čestným prehlásením stavebného sporiteľa, v ktorom sa zaväzuje umožniť obhliadku objektu, ktorého sa financovanie týka;
- zmluvou, z obsahu ktorej jednoznačne vyplýva, že po ukončení prestavby nebytových priestorov na byt, ktorý bude predmetom tejto zmluvy, bude vlastníkom stavebný sporiteľ (napr. zmluva o obstaraní vecí, zmluva o dielo, zmluva o budúcej zmluve o výstavbe, vstavbe a nadstavbe, zmluva o výstavbe, v stavbe a nadstavbe podľa § 21 a nasl. zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; ku ktorej je potrebné predložiť aj návrh na vklad, potvrdený katastrálnym odborom príslušného okresného úradu, zmluva o budúcej kúpnej zmluve, ...).

### 8. Úhrada podielu bytovému družstvu za účelom nadobudnutia bytu.

Zmluvou uzatvorenou medzi bytovým družstvom a stavebným sporiteľom, z obsahu ktorej jednoznačne vyplýva nadobudnutie bytu a výška podielu stavebného sporiteľa (výška členského vkladu člena družstva, ktorý pokryje investičné náklady na výstavbu konkrétneho bytu s tým, že v budúcnosti bude uvedený byt prevedený do jeho vlastníctva).

### 9. Výstavba alebo nadobudnutie zariadení využívajúcich alternatívne zdroje energie, domových čističiek odpadových vôd, vrátane ich modernizácie, obnovy a udržiavacích prác:

- výstavba alebo nadobudnutie zariadení využívajúcich alternatívne zdroje energie (napr. slnečné kolektory, kotle spaľujúce biomasu, kozuby, tepelné čerpadlá a pod.) právoplatným stavebným povolením, resp. súhlasom príslušného stavebného úradu k povoleniu malého zdroja znečistenia spolu s dokladmi za materiál a prácu;
- výstavba alebo nadobudnutie domovej čistiarne odpadových vôd alebo tepelného vodného čerpadla (alternatívny zdroj energie) právoplatným stavebným povolením príslušného vodohospodárskeho orgánu spolu s dokladmi za materiál a prácu;
- modernizácia, obnova a udržiavacie práce na alternatívnych zdrojoch energie, resp. na domovej čistiarni odpadových vôd dokladmi za materiál a prácu.

### 10. Príprava stavebných pozemkov určených na výstavbu rodinných domov a bytových domov, vrátane pripojenia na verejné rozvody siete plynu, vody, elektriny, kanalizácie a iné verejné dopravné a technické vybavenia územia.

Ide o terénne úpravy pozemkov (vrátane vyvolaných stavieb, napr. oporných múrov), parceláciu pozemkov, vybudovanie rozvodov inžinierskych sietí po jednotlivé pripojenia domov na verejné rozvody (po kanalizačnú šachtu, vodomernú šachtu, po rozvodnú skriňu elektro, plynu, ..), vybudovanie dopravného technického vybavenia územia, ktoré zabezpečí pripojenie stavby na pozemné komunikácie, ako sú cesty, chodníky, osvetlenie a pod. Preukazuje sa právoplatným stavebným povolením terénnych úprav, resp. stavby rodinných alebo bytových domov, ak sú terénne úpravy územia zahrnuté do objektivej skladby stavby, resp. právoplatným územným rozhodnutím o povolení stavby rodinných/bytových domov, v ktorom stavebný úrad upustil od vydania stavebného povolenia na terénne úpravy, právoplatným stavebným povolením na výstavbu inžinierskych sietí (napr. rozvody vody, plynu, kanalizácia, elektro), verejných dopravných a iných technických vybavení územia, spolu s dokladmi za materiál a prácu.

Pre stavebných sporiteľov podľa § 4 písm. a) zákona o stavebnom sporení (t. j. pre fyzické osoby) nemôže byť stavebným účelom financovanie verejných rozvodových sietí plynu, vody, elektriny, kanalizácie a iných verejných dopravných a technických vybavení územia, ktorých stavebníkom je právnická osoba.

### 11. Príprava a vypracovanie územnej dokumentácie alebo projektovej dokumentácie na stavebné účely uvedené v § 11 ods. 1 písmenách b), g), i) a j) zákona o stavebnom sporení:

- pre územné konanie → najmä vypracovanie projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie (vypracovaná oprávnenou osobou podľa § 45 stavebného zákona) v rozsahu potrebnom k vydaniu územného rozhodnutia o umiestnení stavby; zabezpečenie posúdenia projektovej dokumentácie dotknutými orgánmi štátnej správy a obcou za účelom získania ich rozhodnutia, stanoviska, vyjadrenia, súhlasov, posúdení, resp. iných opatrení; zabezpečenie (aj vypracovanie) stanoviska posúdenia vplyvu stavby na životné prostredie, resp. rozhodnutia zo zisťovacieho konania, ak bolo vydané, vrátane všetkých poplatkov za vydanie stanovisk, rozhodnutí, podkladov, geologický prieskum pozemku určeného na výstavbu, vypracovanie geometrického plánu (napr. odčlenenie pozemku na stavbu, zameranie pozemku); dokladuje sa daňovým dokladom o vypracovaní projektu, zabezpečení posúdení, stanovisk, ... (v zásade faktúrou) a doložením dokladu preukazujúceho súlad projektovej dokumentácie s územno-plánovacou dokumentáciou obce (napr. územno - plánovacia informácia);
- pre stavebné konanie → najmä vypracovanie projektovej dokumentácie stavby, prístavby, nadstavby, vstavby, resp. stavebných úprav bytu, rodinného domu (vrátane súvisiacich drobných stavieb), bytového domu alebo jeho časti, nebytového priestoru (za účelom jeho prestavby na byt), alternatívnych zdrojov energie, domových ČOV, prípojok na verejné rozvody inžinierskych sietí (voda, kanalizácia, elektro, plyn) a iné dopravné a technické vybavenia územia; dokumentácia je vypracovaná oprávnenou osobou podľa § 45 stavebného zákona, a to v rozsahu potrebnom k vydaniu stavebného povolenia, resp. k ohláseniu jednoduchej stavby (rodinný dom); zabezpečenie posúdenia projektovej dokumentácie dotknutými orgánmi štátnej správy a obcou za účelom získania ich rozhodnutia, stanoviska, vyjadrenia, súhlasov, posúdení resp. iných opatrení; dokladuje sa daňovým dokladom o vypracovaní projektu, zabezpečení posúdení, stanovisk, ... (v zásade faktúrou) a doložením dokladu preukazujúceho súlad projektovej dokumentácie s územným rozhodnutím, resp. s územno-plánovacou dokumentáciou obce (napr. územno - plánovacia informácia, územné rozhodnutie).

### 12. Získanie energetického certifikátu rodinného domu alebo bytového domu.

Dokladuje sa faktúrou za vypracovanie certifikátu, vystavenou oprávnenou osobou v zmysle § 6 zák. č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a zmene a doplnení niektorých zákonov, pričom náklady na jeho získanie budú akceptované v plnej výške majiteľovi rodinného / bytového domu; majiteľovi bytu budú akceptované len v príslušnom pomere, ktorý pripadá na daný byt.

### 13. Úhrada záväzkov súvisiacich s účelmi uvedenými v § 11 ods. písmenách a) až l) zákona o stavebnom sporení

Právoplatným dokladom osvedčujúcim existenciu takeého záväzku. V prípadoch týkajúcich sa najmä:

- nesplatenej časti stavebného úveru - pôžičky; predložením zmluvy o pôžičke - úvere s príslušnou bankou, z ktorej bude zrejmé, že sa jedná o účelovú pôžičku - úver poskytnutý na účely podľa § 11 ods. 1 písm. a) až h) zákona o stavebnom sporení a aktuálnym potvrdením príslušnej banky o výške zostatku na predmetnom úverovom účte. Dátum splatnosti pritom nesmie byť skorší ako dátum uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení.
- odvod za odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho resp. lesného fondu predložením dokladu o úhrade odvodu a právoplatným stavebným povolením prípadne právoplatným rozhodnutím príslušného orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy o odňatí pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho, resp. lesného fondu, z ktorého je zrejmé, že k odňatiu dochádza v súvislosti s účelom podľa § 11 ods. 1 písm. d) zákona o stavebnom sporení;
- splatenie nesplatenej časti investičného úveru pripadajúceho na byt ku dňu prevodu vlastníctva družstevného bytu nájomcovi predložením zmluvy o prevode vlastníctva



**SPÔSOBY PREUKAZOVANIA ÚČELOVÉHO POUŽITIA PROSTRIEDKOV STAVEBNÉHO SPORENIA**

predmetného bytu s vyznačeným rozhodnutím o povolení vkladu, resp. s návrhom na vklad vlastníckeho práva potvrdený katastrálnym odborom príslušného okresného úradu a dokladom o úhrade nesplatených častí investičného úveru pripadajúceho na byt ku dňu prevodu, ak uvedené skutočnosti nie sú uvedené priamo v zmluve o prevode;

- d) správne poplatky a náklady za vypracovanie znaleckého posudku (nie znalecký posudok pre účel zriadenia záložného práva v bankovej inštitúcii), náklady na projektovú dokumentáciu, zememeračské práce, náklady za vyhotovenie geometrického plánu dokladom o úhrade a platnou listinou súvisiacou s účelmi podľa § 11 ods. 1 písm. a) až h) zákona o stavebnom sporení, na základe ktorej boli poplatky a súvisiace náklady požadované;
- e) nezaplatených častí dohodnutej kúpnej ceny, nezaplatených splátok za výstavbu bytu, nezaplatených povinností výplaty v zmysle dokladu, ktorý preukazuje nadobudnutie vlastníctva (rodinného domu, bytu, nebytového priestoru, stavebného pozemku, pozemku pod rodinným domom) dokladuje sa hore uvedenými dokladmi, pričom v tomto doklade je stanovená lehota, v ktorej je stavebný sporiteľ povinný uhradiť dohodnutú kúpnu cenu, resp. splátku, resp. povinnosť výplaty. Lehota na jej zaplatenie nesmie byť skôr, ako je dátum uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení. Ide napríklad o povinnosť výplaty kúpnej ceny v zmysle dohodnutých platobných podmienok v kúpnej zmluve, zaplatenie splátky bytu v lehote podľa splátkového kalendára, povinnosť výplaty ustupujúcim dedičom v stanovenej lehote uvedenej v právoplatnom dedičskom rozhodnutí a pod.

**14. Nadobudnutie, výstavba a prestavba tuzemských nehnuteľností s prevažujúcou funkciou bývania a ubytovania určených na využitie funkcie zariadení sociálnych služieb a študentských internátov vrátane vyvolaných investícií**

Dokladuje sa dokladmi uvedenými v bode 1 resp. v bode 2, pričom z predloženého dokladu musí byť zrejмый druh (účel) stavby/financovanej nehnuteľnosti (napr. druh stavby uvedený na liste vlastníctva, účel výstavby / prestavby definovaný v stavebnom povolení, ...).

**15. Stavebné úpravy, modernizácia a obnova tuzemských nehnuteľností s prevažujúcou funkciou bývania a ubytovania určených na využitie funkcie zariadení sociálnych služieb a študentských internátov alebo na udržiavacie práce na nich**

Stavebným sporiteľom je vlastník nehnuteľnosti (fyzická osoba, právnická osoba okrem spoločenstva vlastníkov bytov) alebo fyzická osoba, ktorá tieto zariadenia využíva pre uspokojovanie svojich vlastných bytových potrieb (t.j. napr. na základe nájomnej zmluvy alebo iného zmluvného vzťahu).

Stavebný sporiteľ dokladuje dokladmi uvedenými v bode 3.

**16. Všeobecné ustanovenia**

Dôkaz účelového použitia je vždy na stavebnom sporiteľovi. Stavebný sporiteľ predkladá doklady vystavené v Slovenskej republike alebo v inom členskom štáte EÚ, v eurách alebo inej mene prepočítanej na eurá aktuálnym kurzom NBS ku dňu vystavenia dokladu v originálnom vyhotovení alebo ich fotokópie, overené osobami určenými stavebnou sporiteľňou. V prípade predloženia fotokópie dokladu osoba určená stavebnou sporiteľňou označí nezameniteľným spôsobom originálny doklad za účelom zabránenia jeho opakovaného použitia. V prípade, že je doklad vystavený v inom štáte ako je uvedený v prvej vete, stavebný sporiteľ priloží k tomuto dokladu aj:

- a) kurz NBS pre príslušnú menu k dátumu vyhotovenia dokladu a prepočítaná suma v EUR (zistenie aktuálneho kurzu ku dňu vystavenia dokladu – viď. stránka [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk) – Menu / Kurzový lístok / Archív kurzových lístkov NBS);
- b) na sprievodnom liste k dokladu účelového použitia v slovenskom jazyku bude jednoznačne uvedené, o aký druh tovaru alebo stavebného materiálu ide (najmä ak je doklad vystavený napr. v maďarskom, švédskom, resp. v inom nie bežne používanom svetovom jazyku). Stavebná sporiteľňa je v prípade pochybností o skutočnostiach uvedených v sprievodnom liste oprávnená žiadať úradne overený preklad sporného dokladu;
- c) doklad musí obsahovať všetky údaje, ktoré sa vyžadujú aj pre doklady vystavené v SR (predávajúci / zhotoviteľ, predmet kúpy – druh tovaru, množstvo, celková cena a dátum vystavenia dokladu) v prípade akýchkoľvek pochybností o pravosti dokladu, alebo nesplnení niektorej z uvedených podmienok, môže stavebná sporiteľňa predložený doklad neuznať a žiadať za neho náhradu. Dokladom za materiál a prácu pre preukázanie účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia je:
- faktúra, o uhradenie ktorej požiada stavebný sporiteľ z účtu stavebného sporenia,
  - faktúra s dokladom o jej zaplatení (príjmový pokladničný doklad, doklad z elektronickej registračnej pokladnice, ústrižok zaplatenej poštovej poukážky, výpis z bankového účtu, príkaz na úhradu s realizačnou pečiatkou banky),
  - samostatný doklad o zaplatení v hotovosti, z ktorého je zrejмый predávajúci - zhotoviteľ, predmet kúpy - druh materiálu alebo prác, množstvo a celková cena (príjmový pokladničný doklad, doklad z elektronickej registračnej pokladnice, resp. náhradný doklad tzv. paragon). Zálohové faktúry sa pre potreby preukázania účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia neakceptujú.

Dátum vystavenia dokladu nesmie byť starší ako je dátum uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení. Doklady ako stavebné povolenie, kúpna zmluva, zmluva o budúcej zmluve, dohoda o vyporiadaní BSM, nájomná zmluva, zmluva o výstavbe, zmluva o dielo, darovacia zmluva, ktoré predstavujú súvisiace doklady účelového použitia, môžu byť platné aj pred dátumom uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení. Lehota na dokladovanie účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia pri účelovej výpovedi zmluvy o stavebnom sporení je 12 mesiacov od dátumu zrušenia zmluvy. Pri poskytnutí stavebného úveru a medziúvere, stavebná sporiteľňa dohodne lehotu na predloženie dokladov účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia v zmluve o úvere. Po uplynutí stanovenej lehoty je stavebná sporiteľňa povinná vrátiť štátnu prémii do štátneho rozpočtu. V odôvodnených prípadoch môže stavebná sporiteľňa, na základe písomnej žiadosti stavebného sporiteľa, lehotu na dokladovanie účelového použitia predĺžiť.

V prípade, ak adresa trvalého bydliska stavebného sporiteľa nie je totožná s adresou bytu alebo domu, ktorého sa financovanie týka, stavebný sporiteľ je povinný preukázať iný právny titul (napr. list vlastníctva, nájomnú zmluvu) osvedčujúci financovanie bytových potrieb a potrieb súvisiacich s bývaním na území Slovenskej republiky. Poverený pracovník stavebnej sporiteľne môže v odôvodnených prípadoch, určených stavebnou sporiteľňou, vykonať obhliadku realizovaných prác. Správou o obhliadke realizovaných prác môže byť preukázané účelové použitie prostriedkov stavebného sporenia v prípadoch uvedených v bodoch 2a), 3, 7a), 9c) a v bode 15. Stavebný sporiteľ môže jednorazovo pre jednu zmluvu o stavebnom sporení dokladovať drobné výdavky súvisiace s vyššie uvedenými účelmi do sumy na úrovni 500 Eur čestným prehlásením, v ktorom prehlási, že túto nasporenú sumu použil na stavebný účel v zmysle § 11 zákona o stavebnom sporení.

Nárok na štátnu prémii zaniká, ak stavebný sporiteľ nedodrží podmienky na jej poskytnutie ustanovené zákonom o stavebnom sporení alebo dohodnuté vo VOPF/VOP a/alebo v zmluve o stavebnom sporení, pričom je stavebný sporiteľ v takomto prípade povinný prostredníctvom stavebnej sporiteľne vrátiť štátnu prémii do štátneho rozpočtu. Stavebná sporiteľňa predkladá kontrolnému subjektu doklady stanovené týmto postupom v ich papierovej podobe. Dohodnutý spôsob preukazovania účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia sa vzťahuje na všetky zmluvy o stavebnom sporení v súlade so zákonom o stavebnom sporení.