

VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ ČS-STAVEBNÍ SPOŘITELNY, A. S.

Účel smlouvy o stavebním spoření

1. Účelem smlouvy o stavebním spoření je dosáhnout na základě pravidelných vkladů poskytnutí úvěru ze stavebního spoření (dále jen „úvěr“) a státní podpory podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) a při splnění Všeobecných obchodních podmínek stavebního spoření (dále jen „Podmínky“).
2. Úvěr smí být ČS-stavební spořitelnou, a.s. (dále jen „stavební spořitelna“) poskytnut a účastníkem stavebního spoření (dále jen „účastník“) použit pouze na financování bytových potřeb účastníka na území České republiky, kterými se rozumí:
 - a) získání bytu,
 - b) výstavba nebo koupě stavby pro bydlení,
 - c) získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,
 - d) změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí,
 - e) stavební úprava nebytového prostoru na byt,
 - f) závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb.

Článek 2

Smlouva o stavebním spoření

1. Předmětem smlouvy o stavebním spoření je závazkem účastníka spořit dohodnutou částku a jeho nárok na poskytnutí úvěru v souladu s těmito Podmínkami.
2. Účastníkem může být jen fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky, která uzavře se stavební spořitelnou písemnou dohodu o stavebním spoření.
3. Je-li účastníkem nezletilá osoba, uzavírají smlouvu o stavebním spoření a jednají jejím jménem po dobu nezletilosti její zákonní zástupci.

Článek 3

Uzavírání smlouvy o stavebním spoření

1. Návrh na uzavření smlouvy o stavebním spoření podává účastník na tiskopise stavební spořitelny. Podpisem návrhu účastník zároveň vyslovuje souhlas s těmito Podmínkami. Účastník je svým návrhem vázán po dobu jednoho měsíce od podání návrhu.
2. Akceptací návrhu je smlouva o stavebním spoření uzavřena. Tato skutečnost se účastníkovi sdělí písemně. Smlouva o stavebním spoření je ze strany stavební spořitelny nevypověditelná s výjimkou případů uvedených v těchto Podmínkách.
3. Stavební spořitelna může návrh na uzavření smlouvy o stavebním spoření písemně odmítnout bez udání důvodů ve lhůtě jednoho měsíce od podání návrhu účastníka.

Článek 4

Cílová částka

1. Smlouva o stavebním spoření je uzavírána na konkrétní cílovou částku, která zahrnuje:
 - a) peněžitě vklady (měsíční úložky a mimořádné úložky) a připísané úroky (dále jen „uspořené částka“), po odečtení poplatků dle Sazebníku ČS-stavební spořitelny, a.s. (dále jen „Sazebník“),
 - b) státní podporu,
 - c) hodnotu úvěru ze stavebního spoření.
2. Cílová částka je minimálně 10.000 Kč a sjednává se na celé tisícikoruny.

Článek 5

Uspořené částka

1. Doba spoření začíná dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření a končí vyplacením uspořené částky nebo poskytnutím úvěru.
2. Při uzavírání smlouvy o stavebním spoření má účastník možnost zvolit jednu ze dvou variant, a to variantu standardní nebo variantu rychlou.
3. Minimální měsíční úložka stavebního spoření se stanoví podílem z cílové částky a činí nejméně:

pro variantu standardní	5,0 promile,
pro variantu rychlou	6,0 promile.
4. Úložka je považována za uhrazenou jejím připisáním na účet účastníka (dále jen „účet“).
5. Na účet může být složena kdykoliv mimořádná úložka.
6. Je-li účastník i při započtení mimořádných úložek v prodlení s placením více než šesti měsíčních úložek a neprovádí-li déle než dva měsíce po zaslání upomínky měsíční úložky, má stavební spořitelna právo vypovědět smlouvu o stavebním spoření. Pro případ výpovědi platí článek 13. V případě, že smlouva není vypovězena, je účastník povinen služnou částku uhradit.
7. Uspořené částku lze z účtu vybrat pouze v souladu se zákonem a těmito Podmínkami. Jinak účastník není oprávněn provádět volné dispozice s vkladem.

Článek 6

Úročení

1. Uspořené částka stavebního spoření se úročí roční úrokovou sazbou 4 %.
2. Úroky jsou připisovány na účet ke konci kalendářního roku nebo při výplatě v okamžiku výplaty. Při vyplacení uspořené částky jsou úroky připisovány ke dni předcházejícímu dni výplaty. Úroky nelze samostatně vyplatit.
3. Stejnou úrokovou sazbou je úročena i státní podpora.

Článek 7

Státní podpora

Státní podpora přísluší účastníkovi při splnění podmínek stanovených zákonem.

Článek 8

Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření

(cena služby)

1. Účastník je povinen zaplatit poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření (dále jen „poplatek“), který činí 1 % z cílové částky.
2. Účastník je povinen poplatek dle odstavce 1 zaplatit nejpozději do 4 měsíců od uzavření smlouvy o stavebním spoření. Do té doby, než je poplatek zcela zaplacen, jsou všechny platby na účtu započítávány ve prospěch tohoto poplatku.
3. Nebude-li poplatek zcela zaplacen do 4 měsíců od uzavření smlouvy o stavebním spoření, má stavební spořitelna právo tuto smlouvu vypovědět a platby připsané na účet účastníka do doby vypovězení smlouvy se nevracejí.
4. Při snížení cílové částky (viz článek 10) může stavební spořitelna započítat část poplatku, připadající na rozdíl mezi původní a novou cílovou částkou, k nově uzavírané smlouvě o stavebním spoření, ale jen tehdy, dojde-li k uzavření nové smlouvy o stavebním spoření do 6 měsíců po snížení cílové částky.
5. Při zvyšování cílové částky bude vyměřen poplatek, odpovídající 1 % z navýšované částky, kterým bude zatížen účet.

Článek 9

Změny smlouvy o stavebním spoření

1. Na základě písemného návrhu účastníka může být s účinností od data potvrzení tohoto návrhu stavební spořitelnou smlouva o stavebním spoření změněna těmito způsoby:
 - rozdělení cílové částky,
 - snížení cílové částky,
 - sloučení cílových částek z různých smluv,
 - zvýšení cílové částky,
 - změna zvolené varianty stavebního spoření.
2. Změny lze provést pouze do přidělení cílové částky ve smyslu článku 14.

Článek 10

Rozdělení cílové částky, snížení cílové částky

1. Při rozdělení cílové částky je uspořené částka rozdělována v poměru dle nově stanovených cílových částek. Dosažené hodnocení a původní termín zahájení stavebního spoření se nemění. Přidělení cílové částky ve smyslu článku 14 je možno provést nejdříve po 12 měsících od data rozdělení původní cílové částky, a to za podmínky, že jsou zároveň splněny předpoklady dle článku 15.
2. Při snížení cílové částky je ke dni nejbližšího propočtu proveden přepočtení nového hodnocení dle článku 15, odstavec 4 a 5, a to na základě nové cílové částky. Původní termín zahájení stavebního spoření se nemění. Přidělení snížené cílové částky je možno provést nejdříve po 12 měsících od data potvrzení snížení, a to za podmínky, že jsou zároveň splněny předpoklady dle článku 15.

Článek 11

Slučování cílových částek z různých smluv o stavebním spoření, zvýšení cílové částky

1. Při slučování cílových částek z různých smluv o stavebním spoření bude s ohledem na cílové částky těchto smluv o stavebním spoření vy počteno nové hodnocení dle článku 15, odstavec 4 a 5. Rovněž se nově stanoví termín zahájení stavebního spoření. Nově vytvořená cílová částka bude přidělena tehdy, jsou-li splněny předpoklady dle článku 15 a uplynulo-li od potvrzení změny více než 12 měsíců.
2. Při zvyšování cílové částky se postupuje dle bodu 1 tohoto článku.

Článek 12

Změna zvolené varianty stavebního spoření

1. Účastník má možnost změnit zvolenou variantu stavebního spoření. V případě této změny se stanoví podle zvolené varianty nové hodnocení dle článku 15. Přitom se postupuje tak, jako by nově zvolená varianta platila od zahájení stavebního spoření.
2. Cílová částka podle nově zvolené varianty může být přidělena nejdříve po uplynutí 12 měsíců od potvrzení změny stavební spořitelnou.

Článek 13

Výpověď smlouvy o stavebním spoření

1. Za předpokladu, že budou splněny podmínky článku 3 je účastník oprávněn smlouvu kdykoliv písemně vypovědět. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi stavební spořitelně.
2. Po skončení výpovědní lhůty vyplátí stavební spořitelna účastníku uspořenou částku. Nepostačuje-li pro vyplacení uspořené částky z vypovězené smlouvy o stavebním spoření třetina prostředků, které jsou k dispozici pro přidělení, bude uspořené částka vyplacena dle pořadí výpovědí dle disponibilních prostředků fondu stavebního spoření (článek 14).
3. Na základě písemného požadavku účastníka a se souhlasem stavební spořitelny může dojít k obnovení dřívějšího smluvního vztahu zaniklého výpovědí, ovšem za podmínky, že dosud nebyla zahájena výplata uspořené částky.
4. Stavební spořitelna může smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v těchto Podmínkách, a to ve stejných výpovědních lhůtách jako účastník.

Článek 14

Přidělování cílové částky a fond stavebního spoření

1. Přidělením cílové částky (dále jen „přidělení“) se rozumí připravení této částky z prostředků fondu stavebního spoření (dále jen „fond“) ve prospěch účastníka.
2. Do fondu plynou peněžité vklady, připisované úroky, splátky úvěrů a státní podpory.
3. Cílové částky jsou přidělovány měsíčně v pořadí, sestaveném dle článku 15.

Článek 15

Předpoklady a pořadí přidělování

1. Cílová částka spoření je přidělována na konci měsíce, a to tehdy, pokud dosažené hodnocení (odstavec 4 a 5 tohoto článku) umožňuje zahrnout smlouvu o stavebním spoření do pořadí pro přidělování a pokud:
 - a) uplynulo od uzavření smlouvy o stavebním spoření nejméně 24 měsíců (minimální doba spoření),
 - b) dosáhla uspořené částka spolu se státní podporou ke dni hodnocení pro příslušný měsíc přidělování (odstavec 2 tohoto článku) minimálně 50 % cílové částky dle smlouvy o stavebním spoření,
 - c) ke dni hodnocení pro příslušný měsíc přidělování dosáhla výše hodnocení počet bodů, který stavební spořitelna stanovila pro dané období (minimální hodnocení),
 - d) účastník písemně potvrdil nabídku stavební spořitelny k přidělení cílové částky v termínu stanoveném v této nabídce.
2. Den hodnocení pro příslušný měsíc přidělování je vždy poslední den v měsíci, který měsíci přidělování předchází o 3 měsíce.
3. Pořadí přidělování, sestavené pro každý měsíc, je stanoveno na základě výšky hodnocení smluv o stavebním spoření ke dni hodnocení příslušného měsíce přidělování. Smlouva o stavebním spoření s vyšším hodnocením má přednost.

4. Bodové hodnocení se stanoví tak, že součet uspořené částky, (článek 4, odstavec 1, písmeno a), včetně státní podpory (článek 4, odstavec 1, písmeno b) a úrokového faktoru (článek 15, odstavec 5) se dělí čtyřmi promilem cílové částky.
5. Hodnota úrokového faktoru představuje násobek všech úroků z vkladů i ze státní podpory, které jsou obsažené v uspořené částce (článek 4, odstavec 1, písmeno a). Hodnota tohoto faktoru činí
pro standardní variantu desetnásobek úroků,
pro rychlou variantu čtrnáctinásobek úroků,
6. Bodové hodnocení stanovené dle odstavce 4 a 5 tohoto článku je rozhodující pro stanovení nároku účastníka na přidělení cílové částky.
7. Úroky, které jsou splatné ke dni hodnocení, ale nejsou zahrnuty do uspořené částky, jsou posuzovány jako úroky již připsané na účet.

Článek 16

Zpráva o přidělení cílové částky

1. Vznik nároku na přidělení cílové částky oznámí stavební spořitelna účastníkovi písemně neprodleně po přidělení cílové částky. Účastník je povinen potvrdit svůj souhlas s přidělením cílové částky písemně nejpozději do 30 dnů od doručení tohoto oznámení.
2. Do doby, než účastník čerpá uspořenou částku, má možnost odvolat svůj souhlas s přidělením.
3. Pokud účastník nepotvrdí ve stanovené lhůtě svůj souhlas s přidělením cílové částky nebo pokud tento svůj souhlas odvolá, zaniká tím jeho nárok na přidělení cílové částky v oznámeném termínu. Pokud se v tomto případě účastník rozhodne požadovat opětovné přidělení cílové částky, je jeho nárok zařazen do pořadí přidělování, a to s hodnocením, které je stanoveno k nejbližšímu dni hodnocení, který následuje po dni obdržení tohoto požadavku.

Článek 17

Příprava cílové částky

1. Od okamžiku přidělení cílové částky může účastník kdykoli použít uspořenou částku i státní podporu, pokud pro její výplatu budou splněny stanovené podmínky.
2. Jestliže bude účastník žádat o úvěr, je mu poskytnuta lhůta 9 měsíců od přidělení cílové částky, ve které je povinen předložit požadované podklady a splnit podmínky stanovené pro zajištění návratnosti úvěru (článek 19). Pokud není tato lhůta dodržena a pokud nedojde k nápravě ani ve lhůtě dalších 3 měsíců, může stavební spořitelna uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření (dále jen „smlouva o úvěru“) odmítnout.

Článek 18

Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření

1. Účastník má nárok na poskytnutí úvěru na financování bytových potřeb dle článku 1 odstavce 2 za předpokladu zajištění jeho návratnosti.
2. Úvěr je poskytován na základě smlouvy o úvěru, ve které jsou sjednány konkrétní podmínky úvěru. Je-li účastník stavebního spoření ženatý (vdaná), může stavební spořitelna na druhém manželu požadovat spoluručení.
3. Úvěr může být poskytnut v maximální výši rozdílu mezi cílovou částkou a částkou rovnající se součtu uspořené částky a státní podpory.
4. Poskytnutí úvěru může stavební spořitelna odmítnout, pokud zjistí, že účastník není schopen zajistit celkové finanční krytí nákladů spojených s realizací daného účelu (řešení bytových potřeb účastníka).

Článek 19

Zajištění úvěru

1. Úvěr je zajišťován zpravidla zástavním právem, ručitelským závazkem, popř. dalšími zajišťovacími způsoby.
2. Pokud účastník nesplní podmínky vyžadované stavební spořitelnou pro zajištění úvěru, nebude úvěr poskytnut a bude uplatněn postup ve smyslu článku 17, odstavec 2.
3. Stavební spořitelna může podmínit uzavření smlouvy o úvěru povinností účastníka sjednat životní pojištění pro zabezpečení závazků vyplývajících z této smlouvy o úvěru v případě invalidity nebo smrti účastníka.
4. Stavební spořitelna může požadovat po dobu trvání úvěrového vztahu další zajištění úvěru, pokud se sjednané zajištění stane nedostatečným.

Článek 20

Úročení, splácení úvěru a výpověď smlouvy o úvěru

1. Úvěr je úročen roční úrokovou sazbou 6 %.
2. Je-li celý úvěr vyčerpán do 10. dne v měsíci, počíná povinnost jeho splácení následujícím měsícem. Je-li úvěr vyčerpán po 10. dni v měsíci, počíná tato povinnost druhým následujícím měsícem. Pokud je úvěr čerpán po částech, je první splátka splatná nejpozději 9 měsíců po zahájení jeho čerpání.
3. Minimální měsíční splátka úvěru činí
- pro standardní variantu 5,5 promile,
- pro rychlou variantu 6,5 promile
cílové částky. V této splátce jsou zahrnuty úroky z úvěru.
4. Účastník má kdykoliv právo provádět zvláštní splátky.
5. Pokud účastník plní své povinnosti, nemůže stavební spořitelna smlouvu o úvěru vypovědět.
6. Stavební spořitelna však může smlouvu o úvěru vypovědět a požadovat okamžité splacení úvěru, jestliže:
 - a) účastník je v prodlení nejméně s dvěma splátkami úvěru a nezaplatil tyto splátky ani do 1 měsíce poté, co byl písemně na prodlení upozorněn,
 - b) úvěr pozbyl zajištění, případně toto zajištění již nepostačuje a přes vyzvání nebyly účastníkem v přiměřené lhůtě poskytnuty další jistoty, které si stavební spořitelna vyžádala z hlediska svých zájmů na zajištění úvěru,
 - c) předmět záruky byl bez písemného souhlasu stavební spořitelny zcela nebo částečně převeden na jiného vlastníka, změnilo se jeho použití nebo byl předmět záruky postaven pod nucenou správu, případně byla zahájena nucená dražba předmětu záruky,
 - d) účastník nebo jeho ručitel zastaví své platby, na majetek jedné z těchto osob je vyžádáno zahájení řízení o vyrovnání, případně konkurzu, nebo je započato s výkonem nucené správy na movitý či nemovitý majetek,
 - e) údaje významné pro poskytnutí půjčky byly účastníkem uvedeny neúplně nebo nepřesně,
 - f) účastník použil úvěr pro jiné účely, než bylo dohodnuto.

Článek 21

Postoupení práv a povinností ze smlouvy o stavebním spoření

1. Postoupení práv a povinností ze smlouvy o stavebním spoření (dále jen „postoupení“) na jinou osobu ve fázi spoření na písemný návrh účastníka je účinné pouze se souhlasem stavební spořitelny, která je oprávněna stanovit podmínky tohoto postoupení. Postoupení lze provést pouze na manžela, rodiče, prarodiče, děti a sourozence účastníka. Postoupením na nového účastníka zanikají práva a povinnosti původního účastníka.

- Účastník může použít svá práva ze smlouvy o stavebním spoření k zajištění svých závazků vůči třetím osobám. To je však účinné pouze se souhlasem stavební spořitelny, která je i v tomto případě oprávněna stanovit podmínky pro udělení souhlasu. O vyslovení souhlasu stavební spořitelny musí účastník požádat písemně.
- Změna účastníka – dlužníka ze smlouvy o úvěru (převzetí dluhu) je možná pouze se souhlasem stavební spořitelny, která je oprávněna účtovat novému dlužníku poplatek až do výše 3 % z nesplaceného úvěru (jeho zbývající části) s výjimkou převzetí dluhu manželem, rodiči nebo dětmi účastníka – dlužníka.

Článek 22

Zprávy o stavu prostředků na účtu účastníka

- Stavební spořitelna zasílá účastníku zprávu o stavu peněžních prostředků na jeho účtu k 31. 12. každého roku (dále jen „výpis z účtu“), a to nejpozději do 31. 3. následujícího kalendářního roku.
- Správnost zůstatku na účtu k poslednímu dni v roce je považována za uznanou ze strany účastníka, neoznámí-li písemně stavební spořitelně závady v zúčtování ve lhůtě dvou měsíců od obdržení výpisu z účtu.

Článek 23

Sazebník cen ČS-stavební spořitelny, a.s. za poskytované služby

Stavební spořitelna je oprávněna účtovat účastníku další poplatky výslovně neuvedené v těchto Podmínkách, a to výhradně podle zveřejňovaného Sazebníku platného v době zúčtování poplatku (ceny) za provedený úkon.

Článek 24

Zásady pro doručování písemností

- Písemné zprávy a potvrzení jakéhokoliv druhu stavební spořitelny účastníku jsou považovány za zaslané, jsou-li odeslány na adresu účastníka poslední známou stavební spořitelně.
- Prohlášení účastníka jsou účinná dnem jejich doručení stavební spořitelně.
- O změně bydliště, jména nebo jiných důležitých údajů je účastník povinen okamžitě informovat stavební spořitelnu. Za škody, které vzniknou v důsledku nedodržení této povinnosti, odpovídá účastník.

Článek 25

Úmrtí účastníka

- V případě úmrtí účastníka se postupuje podle zákona.
- Stavební spořitelna je oprávněna požadovat prokázání rozhodných skutečností úředními doklady.

Článek 26

Změny podmínek

- Změny Podmínek může stavební spořitelna provést pouze po předchozím schválení Ministerstvem financí České republiky v dohodě s Českou národní bankou.
- O schválené změně Podmínek stavební spořitelna informuje účastníky zveřejněním nebo zvláštním písemným sdělením zaslaným přímo účastníkovi.
- Vztahují-li se změny na již uzavřené smlouvy o stavebním spoření, může účastník, pokud mu ještě nebyla přidělena cílová částka, požadovat ve lhůtě 4 týdnů od zveřejnění, aby se změny Podmínek nevztahovaly na jeho smlouvu.
- Využije-li účastník tohoto práva, může stavební spořitelna, nedohodne-li se s účastníkem jinak, vypovědět předmětnou smlouvu o stavebním spoření a dle článku 13 vyplatit uspořeno částku. Podmínkou tohoto postupu je, aby účastníku ještě nebyla přidělena cílová částka.

Článek 27

Spolupráce s Českou spořitelnou, a.s.

Stavební spořitelna může při své činnosti využívat služeb České spořitelny, a.s.

Článek 28

Závěrečná ustanovení

- V případě zániku stavební spořitelny nebo při odnětí povolení k provozování stavebního spoření povolujícím orgánem se bude postupovat ve vztahu k účastníkům v souladu s obecně závaznými právními předpisy a pokyny příslušného orgánu.
- Nestanoví-li Podmínky jinak, použijí se příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů.
- Tyto Podmínky byly schváleny rozhodnutím Ministerstva financí České republiky čj. 322 / 66 232 / 1993 a čj. 322 / 20 912 / 1994.