



Úvěry zajištěné nemovitostí.
IMMO dnes, banka zítra.

Informace pro Klienty poskytované Poskytovatelem úvěru podle § 92 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, v platném znění

Společnost IMMO Leasing, SE jakožto poskytovatel spotřebitelských úvěrů (dále též jen „**Poskytovatel**“ nebo „**Věřitel**“) podle zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru (dále též jen **ZSÚ**) tímto poskytuje svým Klientům, kterým nabízí spotřebitelské úvěry, následující informace podle § 92 ZSÚ.

„**Klientem**“ se rozumí fyzická osoba, které je poskytován spotřebitelský úvěr.

„**Spoluúčastníkem**“ se rozumí fyzická osoba, která smlouvu o spotřebitelském úvěru uzavírá v pozici Spoludlužníka (je povinen veškeré dluhy Klienta ze smlouvy o spotřebitelském úvěru či s ní související plnit společně a nerozdílně) nebo Ručitele

Klient a Spoluúčastník jsou dále společně označováni jako „**Klienti**“ nebo „**Dlužník**“

Údaje o registru nebo seznamu, kde je možno ověřit oprávnění k činnosti Poskytovatele:
Poskytovatel byl ke dni 7. 8. 2012 držitelem živnostenského oprávnění k živnosti Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru.

Ke dni 23. 5. 2018 získal Poskytovatel Licenci ČNB k poskytování spotřebitelských úvěrů v souladu s novým zákonným požadavkem dle ZSÚ.

Tyto skutečnosti je možné ověřit nahlédnutím do živnostenského rejstříku na internetové stránce www.rzp.cz a dále i u České národní banky, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, www.cnb.cz.

Údaje o interním mechanismu vyřizování stížností

Společnost vydává a na svých internetových stránkách zveřejňuje Reklamační řád.

Údaje o možnosti mimosoudního řešení prostřednictvím finančního arbitra

Spory při nabízení, poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru nebo jiného úvěru, zápůjčky, či obdobné finanční služby, mohou být mimosoudně řešeny prostřednictvím finančního arbitra,

Finanční arbitr ČR, Praha 1, Legerova 1581/69, PSČ: 110 00,

a to za podmínek stanovených zákonem č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi, v platném znění. Internetová adresa Finančního arbitra ČR je www.finarbitr.cz.

Údaje o orgánu dohledu

Ohledně poskytování a zprostředkovávání spotřebitelských úvěrů je podle ZSÚ příslušným orgánem dohledu Česká národní banka, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, www.cnb.cz.

Informace o procesu poskytování spotřebitelského úvěru,

včetně informací vyžadovaných od spotřebitele podle § 84 odst. 1 ZSÚ za účelem posouzení jeho úvěruschopnosti.

Proces poskytování spotřebitelského úvěru se obecně skládá z následujících postupných kroků:

- 1) Klient (žadatel o poskytnutí úvěru) kontaktuje Poskytovatele s žádostí o poskytnutí úvěru. Při této žádosti Klient uvede zejména obecnou informaci o výši požadovaného úvěru a dále identifikační údaje o své osobě, údaje o svých příjmech a výdajích, údaje o očekávaných situacích, které by mohly ovlivnit jeho schopnost splácet úvěr, a údaje o svém zaměstnavateli.
- 2) Klient a všichni případní Spoluúčastníci udělí Poskytovateli souhlas se zpracováním osobních údajů.
- 3) Poskytovatel úvěru posoudí úvěruschopnost Klienta a všech případných Spoluúčastníků na základě nezbytných, spolehlivých, dostatečných a přiměřených informací získaných od Klienta a všech případných Spoluúčastníků, a pokud je to nezbytné, z databáze umožňující posouzení jejich úvěruschopnosti nebo i z jiných zdrojů. Poskytovatel poskytne spotřebitelský úvěr jen tehdy, pokud z výsledku posouzení úvěruschopnosti vyplývá, že nejsou důvodné pochybnosti o schopnosti spotřebitele spotřebitelský úvěr splácet.
- 4) Poskytovatel při posouzení úvěruschopnosti spotřebitele posuzuje zejména schopnost Klientů splácet sjednané pravidelné splátky spotřebitelského úvěru, a to na základě porovnání příjmů a výdajů spotřebitele a způsobu plnění dosavadních dluhů. Hodnotu majetku přitom zohledňuje tehdy, jestliže z finanční situace Klienta a všech případných Spoluúčastníků vyplývá, že budou schopni splácet spotřebitelský úvěr bez ohledu na své příjmy.
- 5) Posouzení úvěruschopnosti zahrnuje::
 - a) Ověření příjmů a výdajů Klientů,
 - b) Ověření historie příjmů a výdajů Klientů,
 - c) Ověření očekávaného vývoje a případných výkyvů v průběhu času,
 - d) Získání informací z databází, které zpracovávají údaje o fyzických a právnických osobách za účelem posuzování jejich úvěru schopnosti.
- 6) Posouzení dosavadních dluhů Klientů a způsobu jejich plnění
 - a) Vyhodnocení přiměřenosti příjmů Klientů z hlediska schopnosti plnit dluhy z úvěru i v průběhu splácení úvěru plánovaném nebo očekávaném odchodu do důchodu či jiné relevantní situace mající dopad do příjmů a/ nebo výdajů Klientů.
 - b) Ověření, že schopnost Klientů plnit dluhy z úvěru nezávisí na významném zvýšení jejich příjmů.
 - c) Obezřetné zohlednění případných negativních scénářů budoucího vývoje, zejména odložení platby jistiny či úroku.
- 7) Vyhodnocení potřeby poskytnuté informace od Klientů vysvětlit nebo doplnit a případné dožádání vysvětlení nebo doplnění.
- 8) Neposkytnutí úvěru pokud Klienti požadované informace neposkytnou nebo nevysvětlí.
- 9) Rozhodnutí úvěr poskytnout jen pokud z výsledku posouzení úvěruschopnosti Klientů vyplývá, že nejsou důvodné pochybnosti o schopnosti Klientů úvěr splácet.

Informace podle § 84 odst. 1 ZSÚ za účelem posouzení úvěruschopnosti Klientů

- 1) Poskytovatel provede kontrolu a identifikaci Klientů ve smyslu zákona 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění.
- 2) Odmítne-li Poskytovatel poskytnout Klientovi spotřebitelský úvěr v důsledku posouzení úvěruschopnosti Klienta a všech případných Spoluúčastníků, Poskytovatel informuje Klienty bez zbytečného odkladu o tomto odmítnutí, a pokud je důvodem neposkytnutí výsledek automatizovaného zpracování údajů, nebo vyhledávání v databázi podle § 88 odst. 1 ZSÚ, Poskytovatel Klienty vyrozumí o tomto výsledku a o použité databázi.
- 3) Bez zbytečného odkladu poté, co Poskytovatel posoudil úvěruschopnost Klientů a s dostatečným předstihem před uzavřením smlouvy o spotřebitelském úvěru nebo předtím, než Klienti učiní závazný návrh na uzavření takové smlouvy, Poskytovatel poskytne Klientům předsmluvní informace vztahující se ke smlouvě o spotřebitelském úvěru. Poskytovatel poskytnuté informace Klientům náležitě vysvětlí, aby byli schopni posoudit, zda navrhovaná smlouva o spotřebitelském úvěru odpovídá jejich potřebám a finanční situaci. Náležité vysvětlení zahrnuje především vysvětlení předsmluvních informací, včetně důsledků prodlení s plněním povinností Klientů z uzavřené smlouvy o spotřebitelském úvěru, a základních informací o jednotlivých nabízených produktech a jejich dopadech na Klienty.
- 4) V dostatečném předstihu před uzavřením smlouvy Poskytovatel předloží Klientům nepodepsaný návrh textu smlouvy o úvěru.
- 5) Klienti v předloženém návrhu zkontrolují všechny rozhodné údaje a přistoupí k jeho podpisu. Tímto Klienti učiní závaznou Nabídku na uzavření smlouvy o úvěru. Nabídka představuje zároveň žádost Klienta o poskytnutí úvěru o celkové výši úvěru uvedené v Nabídce. Poskytovatel přitom není povinen Nabídku akceptovat.
- 6) Po předložení Nabídky provede Poskytovatel posouzení správnosti a úplnosti údajů v ní uvedených a dalších informací, kterému byly v souvislosti s ní sděleny.
- 7) Poskytovatel neposkytuje radu podle § 85 odst. 1 ZSÚ.
- 8) Poskytovatel specifikuje účel použití spotřebitelského úvěru, včetně případné informace o tom, že účel čerpání spotřebitelského úvěru není omezen.

Formy a podmínky zajištění spotřebitelského úvěru

Všechny spotřebitelské úvěry poskytnuté Věřitelem musí být zajištěny některým z Hlavních zajišťovacích prostředků. Ve vybraných případech Poskytovatel požaduje poskytnutí dalších – Vedlejších zajišťovacích prostředků, které doplňují hlavní zajišťovací prostředky.

Hlavní zajišťovací prostředky; jedná se o:

- **Nemovitosti**
 - Rodinné domy, rekreační chalupy, chaty, garáže
 - Byty
 - Bytové domy
 - Pozemky
 - Komerční nemovitosti (výrobní, obchodní, kancelářské, skladovací prostory, pensiony, hotely, apod.)
- **Movitosti**
 - Dopravní prostředky

Vedlejší zajišťovací prostředky – jedná se zejména o:

- Smluvní závazky třetí osoby (ručení, finanční záruka)
- Cenné papíry (akcie, dluhopisy)
- Finanční prostředky na spořicích produktech a účtech, např. stavební spoření
- Životní a penzijní pojištění
- Obchodní podíl
- Movitosti (ostatní – stroje, zařízení apod.)

Základní formy zajištění Hlavních a Vedlejších zajišťovacích prostředků:

- Smluvní zástavní právo
- Smlouvy o převzetí ručení
- Finanční záruka
- Zajišťovací převod práva (týká se pouze movitých zástav)
- Přistoupení k závazku
- Dohoda o uznání závazku formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti
- Uznání dluhu
- Jistota

Poměr výše poskytnutého úvěru k hodnotě nemovitosti nebo movitosti (LTV) se pohybuje v rozmezí 50-70 % v závislosti na poskytnutém typu produktu, umístění (lokality) nemovité zástavy a nebo stáří movité zástavy.

Je sjednávána pevná zápůjční úroková sazba na celou dobu splácení úvěru

Úroky se vždy počítají jako efektivní úroková míra, když v každém kalendářním měsíci se bere v potaz přesný počet dnů v měsíci, s tím, že délka každého roku je 360 dnů.

Reprezentativní příklad

Na tomto místě uvádí Poskytovatel následující reprezentativní příklad vztahující se ke konkrétnímu úvěru poskytovanému Poskytovatelem:

Výše úvěru	1 000 000 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	30 000 Kč
Splatnost	15 let
Roční úroková sazba	16.00 %
Pravidelná měsíční splátka (180 X)	14 848 Kč
Celkové nominální náklady úvěru	1 702 602 Kč
Celková nominální částka zaplacená Klientem	2 702 602 Kč
Roční procentní sazba nákladů	18.25%

Případné další náklady, které nejsou ve výše uvedeném reprezentativním příkladu do celkových nákladů spotřebitelského úvěru zahrnuty a které spotřebitel musí ve vybraných případech v souvislosti se smlouvou o spotřebitelském úvěru zaplatit:

- Poplatek za Notářský zápis
- Náklad za Znalecký posudek
- Náklad na pojištění zástavy



Úvěry zajištěné nemovitostí.

IMMO dnes, banka zítra.

Podmínky pro oceňování nemovité zástavy

Na výzvu Věřitele je Dlužník povinen provést na své náklady ocenění nemovité zástavy u vybraných znalců.

Uzavírání doplňkových služeb

Věřitel je oprávněn po Dlužníkovi ve vybraných případech požadovat uzavření doplňkových služeb v souvislosti s poskytnutím spotřebitelského úvěru (typicky se jedná o pojištění zástavy) s tím, že spotřebitel při uzavírání takové smlouvy není omezen na nabídku poskytovatele nebo zprostředkovatele.

Klienti jsou povinni

Vrátit Poskytovateli poskytnutý úvěr a zaplatit mu sjednané úroky za poskytnutí úvěru v dohodnutých měsíčních Splátkách. Splátky jsou v každém kalendářním měsíci hrazeny nejpozději ke dni uvedenému ve smlouvě o spotřebitelském úvěru.

Počet, četnost a výše pravidelných Splátek jsou uvedeny ve smlouvě o spotřebitelském úvěru.

Splátka se považuje za řádně uhrazenou, je-li uhrazena ve Lhůtě splatnosti této Splátky.

Splátka či jiný dluh jsou uhrazeny dnem připsání příslušné částky na bankovní účet Poskytovatele uvedený v záhlaví smlouvy o spotřebitelském úvěru.

Úhradu může Klient provést bezhotovostní platbou nebo vkladem hotovosti na účet Poskytovatele.

Klienti jsou povinni při úhradě Splátky či jiného dluhu dle Smlouvy o spotřebitelském úvěru vždy uvádět variabilní symbol dle Smlouvy o úvěru.

Podmínky předčasného splacení spotřebitelského úvěru

Klient je oprávněn úvěr kdykoliv po celou dobu jeho trvání zcela či zčásti předčasně splatit.

Záměr úvěr předčasně splatit je nutné Poskytovateli oznámit minimálně 14 kalendářních dnů před požadovaným termínem předčasného splacení. V oznámení je nutno uvést, k jakému datu má dojít k předčasnému splacení.

K určenému datu Poskyvatel vyčíslí dlužnou částku s rozdělením na jistinu úvěru, úrok a další náklady za období od poskytnutí úvěru do jeho předčasného splacení a nejpozději do 7 dnů ode dne doručení oznámení sdělí celkovou výši částky k uhrazení klientovi. Při výpočtu dané částky se zohlední snížení celkových nákladů úvěru o výši úroku a dalších nákladů, které by byl klient povinen platit v případě, kdy by nedošlo k předčasnému splacení úvěru.

V případě předčasného splacení úvěru má Společnost právo na náhradu účelně vynaložených nákladů vzniklých v souvislosti s předčasným splacením. Jejich výše činí nejvýše 1% z předčasně splacené části celkové výše úvěru, přesahuje-li doba mezi předčasným splacením a sjednaným koncem úvěru 1 rok, jinak nejvýše 0.5 % z předčasně splacené části celkové výše. Zároveň výše náhrady nákladů nesmí být vyšší než částka úroku, kterou by Klient zaplatil za dobu od předčasného splacení do skončení úvěru, a v případě úvěru na bydlení za dobu od předčasného splacení do konce období, pro které je stanovena pevná zápůjční úroková sazba.



Úvěry zajištěné nemovitostí.

IMMO dnes, banka zítra.

Úvěr nebo jeho část je možné splatit zdarma, pokud předčasné splacení bylo provedeno:

- v rámci plnění z pojištění určeného k zajištění splacení úvěru,
- u úvěru na bydlení do 3 měsíců poté, co byla klientovi sdělena nová výše záporní úrokové sazby pro další období platnosti úrokové sazby,
- u úvěru na bydlení v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity klienta, nebo jeho manžela nebo partnera, pokud tato skutečnost vede k výraznému snížení schopnosti klienta splácet úvěr na bydlení nebo do 25 % celkové výše úvěru během 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o úvěru na bydlení.

V případě předčasného splacení úvěru na bydlení v souvislosti s prodejem nemovité věci, jejíž nabytí, výstavba nebo zachování práv k této nemovité věci bylo financováno tímto úvěrem, nebo kterou byl tento úvěr zajištěn, je klient oprávněn úvěr na bydlení zcela předčasné splatit za podmínky, že doba trvání smlouvy o úvěru na bydlení je delší než 24 měsíců, a Společnost má právo požadovat náhradu účelně nákladů, která činí nejvýše 1 % z předčasné splacené výše spotřebitelského úvěru, maximálně však částku 50 000 Kč.

Důsledky nedodržení závazků souvisejících se smlouvou o spotřebitelském úvěru

Případy nedodržení závazků souvisejících se smlouvou o spotřebitelském úvěru:

- a) Dlužník učiní jakékoliv nepravdivé, neúplné, zkreslené nebo zavádějící prohlášení vůči Věřiteli v souvislosti s uzavřením Smlouvy o spotřebitelském úvěru anebo kdykoliv po jejím uzavření, nebo Věřiteli zamlčí podstatné údaje;
- b) Dlužník nesplatí Úvěr řádně a včas nebo jiný splatný závazek vůči Věřiteli;
- c) Dlužník nesplní některý ze specifických závazků uvedených ve smlouvě o spotřebitelském úvěru;
- d) Dlužník použije Úvěr k jinému účelu, než účelu, který byl sjednán ve Smlouvě o spotřebitelském úvěru;
- e) bude vůči Dlužníkovi nařízena exekuce či výkon rozhodnutí, jež ohrozí majetkovou a finanční situaci Dlužníka závažným způsobem;
- f) bude vůči Dlužníkovi podán návrh na zahájení insolvenčního řízení;
- g) dojde-li podle názoru Věřitele k zániku nebo podstatnému zhoršení Zástavy;

Důsledky nedodržení závazků souvisejících se smlouvou o spotřebitelském úvěru:

Pokud dojde k porušení Smlouvy o spotřebitelském úvěru, je Věřitel oprávněn:

- Úvěr včetně všech ostatních finančních závazků Dlužníka vůči Věřiteli prohlásit za splatné, přičemž Věřitel Dlužníka před tím, než se Úvěr stane splatným, vyzve k uhrazení dlužné částky a poskytne mu k tomu lhůtu alespoň 30 dnů; a/nebo
- odstoupit od této Smlouvy.

V případě, že Dlužník nesplácí splátky jistiny nebo úroků Úvěru v souladu se Smlouvou o spotřebitelském úvěru řádně a včas, věřitel je oprávněn požadovat po Dlužníkovi zaplacení úroků z prodlení v zákonné výši stanovené platným právním předpisem ze splátky jistiny nebo úroků Úvěru po splatnosti a dále zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,085 % z doposud nesplacené jistiny Úvěru za každý den prodlení s jejich úhradou do doby jejich úplného zaplacení. Zákonný úrok z prodlení a Věřitelem uložená smluvní pokuta jsou splatné denně.



Úvěry zajištěné nemovitostí.
IMMO dnes, banka zítra.

V případě, kdy Dlužník nesplatí Zesplatněnou částku v souladu se Smlouvou o spotřebitelském úvěru řádně a včas, Věřitel je oprávněn požadovat po Dlužníkovi zaplacení úroků z prodlení v zákonné výši stanovené platným právním předpisem z doposud nesplacené Zesplatněné částky až do jejího úplného uhrazení a dále zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,085 % z doposud nesplacené zesplatněné jistiny Úvěru za každý den prodlení do doby úplného uhrazení Zesplatněné částky. Zákonný úrok z prodlení a Věřitelem uložená smluvní pokuta jsou splatné denně.

V případě, kdy Dlužník poruší závazky, ke kterým se na základě Smlouvy o spotřebitelském úvěru zavázal, Věřiteli vzniká vůči Dlužníkovi nárok na smluvní pokutu až do výše 0,1 % denně z Celkové výše Úvěru.

Povinnosti Věřitele v souvislosti s možností uplatňovat sankce vůči spotřebiteli:

O vzniku nároku na smluvní pokuty je Věřitel povinen vyrozumět Dlužníka, přičemž tyto smluvní pokuty jsou splatné do 5 pracovních dnů ode dne odeslání takového písemného oznámení.

V souladu s ustanovením § 122 odst. 3 ZSÚ souhrn výše všech uplatněných smluvních pokut nesmí přesáhnout součin čísla 0,5 a Celkové výše úvěru, nejvýše však 200.000,- Kč.