



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“) 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**“.

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 a je tak v souladu s § 169 ZSÚ oprávněn tuto činnost vykonávat i po nabytí účinnosti ZSÚ (1. 12. 2016), bude-li ve lhůtě 3 měsíců od nabytí účinnosti ZSÚ podána České národní bance žádost o udělení oprávnění k výkonu činnosti nebankovního poskytovatele spotřebitelských úvěrů.

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 předmluvní 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 předmluvních informací, včetně důsledků prodloužení 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

Upravuje vždy individuální smluvní ujednání Poskytovatele s Klientem.

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	20 000 Kč
Splatnost	10 let
Roční úroková sazba	16.00 %
Pravidelná měsíční splátka (120 X)	16 889 Kč
Celkové nominální náklady úvěru	1 046 674 Kč
Celková nominální částka zaplacená Klientem	2 046 674 Kč
Roční procentní sazba nákladů	18.13 %

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

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 Poskytovatel 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.

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 zápůjční 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 předčasně splatit za podmínky, že doba trvání smlouvy o úvěru na bydlení je delší než 24 měsíců, a Společnost má právo požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů, která činí nejvýše 1 % z předčasně splacené výše spotřebitelského úvěru, maximálně však částku 50 000 Kč.