

ANALÝZA ÚVEROVÝCH VZŤAHOV MEDZI SPOTREBITEĽMI A VYBRANÝMI BANKOVÝMI SPOLOČNOSŤAMI V KONTEXTE POSUDZOVANIA NEPRIJATEĽNÝCH ZMLUVNÝCH PODMIENOK

I.

Legislatívne rámce a východiská

- 1. Spotrebiteľia** predstavujú významnú ekonomickú skupinu, ktorej právne predpisy poskytujú **zvýšenú úroveň právnej ochrany**.
- Medzi základné práva spotrebiteľa, ktoré sú garantované tak v kontexte európskej ako aj vnútroštátnej právnej úpravy, patrí **právo na ochranu pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami**.
- Podľa právnych predpisov EÚ **musia byť štandardné zmluvné podmienky**, ktoré používajú obchodníci **v spotrebiteľských zmluvách spravodlivé**, v zmluve **nie je dovolené vytvárať nerovnováhu medzi právami a povinnosťami** spotrebiteľa na jednej strane a právami a povinnosťami predajcov a dodávateľov na strane druhej. Zmluvné podmienky musia byť **vyhotovené jasne a zrozumiteľne; akékoľvek nejasnosti sa vykladajú v prospech spotrebiteľa**.
- Právo spotrebiteľa na ochranu pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami** je kontexte slovenskej právnej úpravy zakotvené najmä v **§ 53 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník** v znení neskorších právnych predpisov (*v ďalšom texte len ako „Občiansky zákonník“*).
- Podľa **§ 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka**, ktorý je označovaný aj ako **generálna klauzula**: *Spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len „neprijateľná podmienka“). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.*
- Podľa **§ 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka**: *Neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.*

7. Demonštratívny výpočet neprijateľných zmluvných podmienok je uvedený v ustanovení **§ 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka**, v zmysle ktorého:

Za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sa považujú najmä ustanovenia, ktoré

- a) má spotrebiteľ plniť a s ktorými sa nemal možnosť oboznámiť pred uzavretím zmluvy,*
- b) dovoľujú dodávateľovi previesť práva a povinnosti zo zmluvy na iného dodávateľa bez súhlasu spotrebiteľa, ak by prevodom došlo k zhoršeniu vymožitelnosti alebo zabezpečenia pohľadávky spotrebiteľa,*
- c) vylučujú alebo obmedzujú zodpovednosť dodávateľa za konanie alebo opomenutie, ktorým sa spotrebiteľovi spôsobila smrť alebo ujma na zdraví,*
- d) vylučujú alebo obmedzujú práva spotrebiteľa pri uplatnení zodpovednosti za vady alebo zodpovednosti za škodu,*
- e) umožňujú dodávateľovi, aby spotrebiteľovi nevydal ním poskytnuté plnenie aj v prípade, ak spotrebiteľ neuzavrie s dodávateľom zmluvu alebo od nej odstúpi,*
- f) umožňujú dodávateľovi odstúpiť od zmluvy bez zmluvného alebo zákonného dôvodu a spotrebiteľovi to neumožňujú,*
- g) oprávňujú dodávateľa, aby bez dôvodov hodných osobitného zreteľa vypovedal zmluvu uzavretú na dobu neurčitú bez primeranej výpovednej lehoty,*
- h) prikazujú spotrebiteľovi, aby splnil všetky záväzky aj vtedy, ak dodávateľ nespĺnil záväzky, ktoré vznikli,*
- i) umožňujú dodávateľovi jednostranne zmeniť zmluvné podmienky bez dôvodu dohodnutého v zmluve,*
- j) určujú, že cena tovaru alebo služieb bude určená v čase ich splnenia, alebo dodávateľa oprávňujú na zvýšenie ceny tovaru alebo služieb bez toho, aby spotrebiteľ mal právo odstúpiť od zmluvy, ak cena dohodnutá v čase uzavretia zmluvy je podstatne prekročená v čase splnenia,*
- k) požadujú od spotrebiteľa, ktorý nespĺnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nespĺnením jeho záväzku,*
- l) obmedzujú prístup k dôkazom alebo ukladajú spotrebiteľovi povinnosť niesť dôkazné bremeno, ktoré by podľa práva, ktorým sa riadi zmluvný vzťah, mala niesť iná zmluvná strana,*
- m) v prípade čiastočného alebo úplného nespĺnenia záväzku zo strany dodávateľa neprimerane obmedzujú alebo vylučujú možnosť spotrebiteľa domáhať sa svojich práv voči*

- dodávateľovi vrátane práva spotrebiteľa započítať pohľadávku voči dodávateľovi,*
- n) spôsobujú, že platnosť zmluvy uzatvorenej na dobu určitú sa po uplynutí obdobia, na ktorú bola zmluva uzavretá, predĺži, pričom spotrebiteľovi priznávajú neprimerane krátke obdobie na prejavenie súhlasu s predĺžením platnosti zmluvy,*
 - o) oprávňujú dodávateľa rozhodnúť o tom, že jeho plnenie je v súlade so zmluvou, alebo ktoré priznávajú právo zmluvu vykladať iba dodávateľovi,*
 - p) obmedzujú zodpovednosť dodávateľa, ak bola zmluva uzavretá sprostredkovateľom, alebo vyžadujú uzavretie zmluvy prostredníctvom sprostredkovateľa v osobitnej forme,*
 - r) umožňujú, aby bol spor medzi stranami riešený v rozhodcovskom konaní bez splnenia podmienok ustanovených osobitným zákonom,*
 - s) požadujú, aby spotrebiteľ poskytol zabezpečenie splnenia svojho záväzku v hodnote neprimerane vyššej, ako je výška jeho záväzku vyplývajúca zo spotrebiteľskej zmluvy v čase uzavretia dohody o zabezpečení splnenia záväzku spotrebiteľa,*
 - t) požadujú od spotrebiteľa plnenie za službu, ktorej poskytnutie dodávateľom v prevažnej miere nesleduje záujmy spotrebiteľa,*
 - u) požadujú od spotrebiteľa, aby bol neprimerane dlho viazaný zmluvou aj keď pri uzavieraní zmluvy bolo zrejmé, že predmet zmluvy možno dosiahnuť v podstatne kratšom čase,*
 - v) požadujú od spotrebiteľa uhradenie plnení, o ktorých spotrebiteľ nebol pred uzavretím zmluvy preukázateľne informovaný, ktorých úhrada nebola upravená v zmluve alebo za ktoré spotrebiteľ nedostáva dohodnuté protiplnenie,*
 - w) požadujú, aby spotrebiteľ poskytoval alebo poukazoval tretej osobe alebo v prospech tretej osoby akékoľvek plnenie plynúce zo spotrebiteľskej zmluvy alebo súvisiace so spotrebiteľskou zmluvou, ktoré v prevažnej miere nesleduje jeho záujmy, alebo aby plnil v súvislosti s týmto plnením akékoľvek záväzky tretej osobe.*

8. Výpočet neprijateľných zmluvných podmienok obsiahnutý v ustanovení § 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka je značne **rozšírený judikatúrou všeobecných súdov**, ktoré už rozhodovali o neprijateľných zmluvných podmienkach v konkrétnych prípadoch.

9. Podľa § 53 ods. 12 Občianskeho zákonníka: *Neprijateľnosť zmluvných podmienok sa hodnotí so zreteľom na povahu tovaru alebo služieb, na ktoré bola zmluva uzatvorená, a na všetky*

okolnosti súvisiace s uzatvorením zmluvy v dobe uzatvorenia zmluvy a na všetky ostatné podmienky zmluvy alebo na inú zmluvu, od ktorej závisí.

- 10.** Podľa § 53a ods. 1 Občianskeho zákonníka: *Ak súd určil niektorú zmluvnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve, ktorá sa uzatvára vo viacerých prípadoch, a je obvyklé, že spotrebiteľ obsah zmluvy podstatným spôsobom neovplyvňuje alebo vo všeobecných obchodných podmienkach za neplatnú z dôvodu neprijateľnosti takejto podmienky, alebo nepriznal plnenie dodávateľovi z dôvodu takejto podmienky, dodávateľ je povinný zdržať sa používania takejto podmienky alebo podmienky s rovnakým významom v zmluvách so všetkými spotrebiteľmi. Dodávateľ má rovnakú povinnosť aj vtedy, ak mu na základe takejto podmienky súd uložil vydať spotrebiteľovi bezdôvodné obohatenie, nahradiť škodu alebo zaplatiť primerané finančné zadostučinenie. Rovnakú povinnosť má aj právny nástupca dodávateľa.*
- 11.** Podľa § 298 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok: *Súd môže v rozsudku, ktorý sa týka spotrebiteľského sporu, aj bez návrhu vysloviť, že určitá zmluvná podmienka používaná dodávateľom v spotrebiteľskej zmluve alebo v iných zmluvných dokumentoch súvisiacich so spotrebiteľskou zmluvou je neprijateľná; v takom prípade súd uvedie vo výroku rozsudku znenie tejto zmluvnej podmienky, ako bolo dohodnuté v spotrebiteľskej zmluve alebo v iných zmluvných dokumentoch súvisiacich so spotrebiteľskou zmluvou.*
- 12.** Podľa § 298 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok: *Ak súd určil niektorú zmluvnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve alebo v iných zmluvných dokumentoch súvisiacich so spotrebiteľskou zmluvou za neplatnú z dôvodu neprijateľnosti takej zmluvnej podmienky, nepriznal plnenie dodávateľovi z dôvodu takej zmluvnej podmienky alebo mu na základe takej zmluvnej podmienky uložil povinnosť vydať spotrebiteľovi bezdôvodné obohatenie, nahradiť škodu alebo zaplatiť primerané finančné zadostučinenie, súd aj bez návrhu výslovne uvedie vo výroku rozsudku znenie tejto zmluvnej podmienky, ako bolo dohodnuté v spotrebiteľskej zmluve alebo v iných zmluvných dokumentoch súvisiacich so spotrebiteľskou zmluvou.*
- 13.** Spoločnosť ochrany spotrebiteľov (S.O.S) Poprad ako organizácia založená za účelom ochrany spotrebiteľov vykonala v druhej polovici roku 2020, v záujme podpory a posilnenia práva spotrebiteľov na ochranu pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami, analýzu zmluvných podmienok v štandardných

úverových vzťahoch založených pri úveroch na bývanie medzi spotrebiteľom a piatimi bankovými spoločnosťami pôsobiacimi v rámci slovenského finančného trhu (*Slovenská sporiteľňa, a.s.; Tatra banka, a.s.; Prima banka Slovensko, a.s.; Československá obchodná banka, a.s.; UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.*)

- 14.** Analýze bolo podrobených 5 anonymizovaných úverových zmlúv, vrátane zmluvných dokumentov súvisiacich s týmito úverovými zmluvami, pričom pri preskúmvaní sme vychádzali z vyššie špecifikovaných legislatívnych rámcov, ustálenej judikatúry slovenských súdov, z dostupných rozhodnutí Slovenskej obchodnej inšpekcie Ústredného inšpektorátu SOI (*v ďalšom texte len ako „SOI“*) a stanovísk Komisie na posudzovanie podmienok v spotrebiteľských zmluvách a nekalých obchodných praktík predávajúcich (*v ďalšom texte len ako „Komisia“*).

II. ANALÝZA NEPRIJATEĽNÝCH ZMLUVNÝCH PODMIENOK V RÁMCI ÚVEROVÉHO VZŤAHU ZALOŽENÉHO MEDZI SPOTREBITEĽOM A SLOVENSKOU SPORITELŇOU, a.s.

Zmluva osplátkovom úvere (úver na bývanie) uzatvorená v roku 2020 (v ďalšom texte len ako „Úverová zmluva“)

✓ **Všeobecné hodnotenie úverovej zmluvy:**

- Po formálnej stránke Úverová zmluva obsahuje podstatné náležitosti upravené v § 13 zákona č. 90/2016 Z.z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Z pohľadu spotrebiteľa je však zmluvná dokumentácia, ktorá sa viaže s úverovým vzťahom pomerne neprehľadná.
 - *Súčasťou Úverovej zmluvy v zmysle čl. III ods. 1 sú:*
 - a. Všeobecné obchodné podmienky Slovenskej sporiteľne a.s. účinnosťou od 1.1.2015 (ďalej „VOP“)
 - b. Produktové obchodné podmienky pre hypotekárne a splátkové úvery Slovenskej sporiteľne a.s. s účinnosťou od 1.1.2015 (ďalej „POP“)
 - c. Sadzobník a
 - d. Podmienky určené Zverejnením, za ktorých sa Bankový produkt poskytuje
 - *Podľa čl. III. ods. 6 Úverovej zmluvy: „Prílohami zmluvy sú: Príloha č. 1 – Splátkový kalendár.“*
 - *Podľa čl. 14 Súčasti Úverovej zmluvy: Všeobecné obchodné podmienky Slovenskej sporiteľne a.s. účinnosťou od 1.1.2015 súčasťou zmluvnej dokumentácie je aj Reklamačný poriadok, ktorý je prístupný na www.slsp.sk a na Obchodnom mieste.*
- Čl. I. Úverovej zmluvy – I. Základné podmienky, bod 11 – uvádza: *„Dlžník má právo na premyslenie Zmluvy, a to do 14 dní od obdržania návrhu Zmluvy. Ak Dlžník právo na premyslenie využije, Dlžník nemá právo na odstúpenie od Zmluvy do 14 dní od uzatvorenia Zmluvy.“*

Citované zmluvné dojednanie je síce v súlade s ustanovením § 14 ods. 1 a 2 zákona č. 90/2016 Z.z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, avšak vzťahuje sa na návrh zmluvy, t.j. predzmluvnú fázu. Jeho zakomponovanie do už uzatvorenej (t.j. už podpísanej) Úverovej zmluvy tak môže pre priemerného spotrebiteľa pôsobiť zmätočne, nakoľko v čase uzatvorenia tejto zmluvy spotrebiteľ už reálne nemôže právo na premyslenie pred uzatvorením zmluvy využiť, pričom z dojednaní ani nie je zrejmé, či takéto právo pred uzatvorením zmluvy spotrebiteľovi bolo zabezpečené a či ho spotrebiteľ využil/nevyužil.

- Príloha Úverovej zmluvy - Príloha Zmluvy. Splátkový kalendár obsahuje:
 - Prehľad splácania Úveru do Konečnej splatnosti a to až do dátumu 15.03.2039, pričom špecifikuje: Typ sadzby (fixná 5 rokov) ; Výšku sadzby (1,09%), Platnosť od (13.05.2020); Platnosť do (neuvedená)
 - Kumulovaný prehľad po rokoch až do roku 2039, ktorý obsahuje informáciu o Celkovej sume Splátky /Istiny/ Úroku/ Poplatku za príslušný kalendárny rok aj za celkovú dobu splácania úveru

Aj keď v závere prílohy je poznámka o tom, že daný prehľad má len informatívny charakter, z pohľadu spotrebiteľa môže byť vyčíslenie na celú dobu trvania Úveru (t.j. do 15.03.2039) považované za zavádzajúce, keďže doba fixácie Úrokovej sadzby je len určité obdobie (v danom prípade na 5 rokov).

- Súčasť Úverovej zmluvy je označená ako „VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY SLOVENSKEJ SPORITEĽNE, a.s. s účinnosťou od 1.1.2015“, avšak:
 - v päte každej strany dokumentu (vpravo dole) je uvedené: „V znení účinnom od 1.1.2019“
 - čl. 14: ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA, BOD. 14.11. uvádza: „VOP nadobúdajú platnosť 1.1.2015.....“

Uvedené nepresnosti formálneho charakteru narúšajú právnu istotu v právnych vzťahoch založených so spotrebiteľmi.

- Súčasť Úverovej zmluvy je označená ako „PRODUKTOVÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE HYPOTEKÁRNE A SPLÁTKOVÉ ÚVERY SLOVENSKEJ SPORITEĽNE, a.s. s účinnosťou od 1.1.2015“, avšak:
 - v päte každej strany dokumentu (vpravo dole) je uvedené: „V znení účinnom od 1.1.2019“
 - čl. 10: ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA, BOD. 10.4. uvádza: „POP nadobúdajú platnosť 1.1.2015“

Obdobne aj pri tomto zmluvnom dokumente uvedené nepresnosti formálneho charakteru narúšajú právnu istotu v právnych vzťahoch založených so spotrebiteľmi. Dokument navyše používa pojmy, ktoré nedefinuje v Definicii pojmov ako napr. riadne progresívne splácanie, etapové progresívne splácanie, čo na strane priemerného spotrebiteľa môže vyvolávať nezrozumiteľnosť celej Úverovej zmluvy.

- ✓ **Posudzovanie konkrétnych zmluvných podmienok obsiahnutých v Úverovej zmluve z hľadiska neprijateľných zmluvných podmienok:**
- **Čl. II. Úverovej zmluvy - II. Ostané ustanovenia, bod 6.** uvádza: „Ak Dlžník neuhradí Pohládávku Banky riadne a včas, Banka môže okrem zaplatenia úrokov z omeškania požadovať od Dlžníka aj zmluvnú pokutu vo výške 8 eur, a to najviac do výšky určenej podľa právnych predpisov. Dlžník je povinný zmluvnú pokutu Banke zaplatiť. Zmluvná pokuta je splatná okamžite, po márnom uplynutí lehoty na plnenie určenej na písomnom bezplatnom upozornení zaslanom Dlžníkovi. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť zaplatiť omeškanú sumu.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Podľa § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka sa za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve považujú ustanovenia, ktoré požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu

spojenú s nesplnením jeho záväzku. Dojednaním zmluvnej pokuty popri úroku z omeškania sa sankcia za nesplnenie záväzku spotrebiteľa neprimerane zvyšuje. Máme za to, že dojednaním zmluvnej pokuty popri úroku z omeškania sa veriteľ snaží o nahradenie poplatku za upomienky, resp. inak nazvaných poplatkov (napr. manipulačný poplatok), ktoré už sú ustálenou judikatúrou považované za neprijateľné zmluvné podmienky (napr. Rozsudok Okresného súdu Trenčín zo dňa 7.2.2014, sp.zn. 20C/238/2013).

- **Čl. III. Úverovej zmluvy - III. Záverečné ustanovenia, bod 3.** uvádza: „Banka odovzdá Dlžníkovi súčasti Zmluvy elektronicky prostredníctvom elektronickej služby Internetbanking alebo na elektronickú adresu Dlžníka evidovanú Bankou. Banka na požiadanie poskytuje Dlžníkovi súčasti Zmluvy v listinnej podobe.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Podľa § 53 ods. 4 písm. l) Občianskeho zákonníka sa za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve považujú ustanovenia, ktoré obmedzujú prístup k dôkazom alebo ukládajú spotrebiteľovi povinnosti niesť dôkazné bremeno, ktoré by podľa práva, ktorým sa riadi zmluvný vzťah, mala niesť iná zmluvná strana.

Kedže spotrebiteľ spolu s písomnou Úverovou zmluvou a jej Prílohou č. 1: Splátkový kalendár neobdrží „v jednom balíku“ a v jednom formáte všetky zmluvné dokumenty týkajúce sa jeho úverového vzťahu (okrem prípadu, ak si spotrebiteľ sám od banky vyžiada listinnú podobu Súčastí zmluvy) dostáva sa vo vzťahu k banke do nevýhodného postavenia. S ohľadom na dlhodobosť úverového vzťahu možno predpokladať, že VOP a POP bude banka v priebehu rokov trvania úverového vzťahu so spotrebiteľom meniť, pričom v prípade, ak si spotrebiteľ hneď pri uzatvorení zmluvy nezabezpečí v listinnej podobe alebo elektronickej podobe verziu Súčastí zmluvy účinných ku dňu vzniku úverového vzťahu, hrozí, že spotrebiteľ nebude schopný uniesť dôkazné bremeno v prípadnom spore s bankou. Roztrieštenosť v dostupnosti k zmluvnej dokumentácii, ktorej časť je spotrebiteľovi vydaná v listinnej podobe (Úverová zmluva a Príloha č. 1: Splátkový kalendár) a v časti je odkázaný na internetbanking, elektronicкую poštu alebo webové sídlo banky, tak obmedzuje spotrebiteľovi prístup k dôkazom .

- ✓ **Posudzovanie konkrétnych zmluvných podmienok obsiahnutých v zmluvných dokumentoch tvoriacich Súčasť Uverovej zmluve z hľadiska neprijateľných zmluvných podmienok:**
- **VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY SLOVENSKEJ SPORITELNE, a.s. s účinnosťou od 1.1.2015**
- **ČI. 6 VOP - 6. DORUČOVANIE KLIENTOVI, bod 6.3.** uvádza: *„Písomnosť doručovaná poštou je doručená tretí deň po jej odoslaní, v cudzine siedmy deň po jej odoslaní, ak nie je preukázaný iný deň doručenia. Banka zasiela písomnosti spravidla vo forme obvyčajnej listovej zásielky.“*

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Predmetné ustanovenie zakladá fikciu doručenia písomnosti spotrebiteľovi, aj keď pripúšťa možnosť preukázania iného dňa doručenia. Keďže však banka zasiela písomnosti spravidla vo forme obvyčajnej listinnej zásielky, je preukázanie samotného odoslania obvyčajnej poštovej zásielky zo strany Banky ako aj jej doručenie spotrebiteľovi je ťažko overiteľné a dokázateľné; v daných súvislostiach poukazujeme na Rozhodnutie Ústredného inšpektorátu SOI zo dňa 24.3.2014 č. SK/0207/99/2014, ako aj Závery Komisie zo dňa 24.1.2017 č. 36101/2017/21. Navyše všetky dokumenty vystavené bankou obsahujú citlivé informácie o klientovi, preto ich zasielanie obvyčajnou poštovou zásielkou vystavuje osobné údaje spotrebiteľa riziku ich zneužitia.

- **ČI. 9 VOP - 9. VYHLÁSENIA KLIENTA, bod 9.3. veta prvá** uvádza: *„Klient berie na vedomie, že je povinný pri uzatvorení, ako aj počas trvania zmluvného vzťahu, písomne oznámiť Banke, či má k Banke osobitný vzťah a poskytnúť Banke pravdivé informácie potrebné na účel preverenia, či má k Banke osobitný vzťah.“*

Citované ustanovenie vykazuje znaky neprijateľnej zmluvnej podmienky.

Odôvodnenie: Nakoľko predmetné ustanovenie ani len príkladmo neuvádza, kto je považovaný za osobu s osobitným vzťahom k banke, nie je z pohľadu priemerného spotrebiteľa dostatočne určité, čo môže spôsobiť neschopnosť spotrebiteľa vyhodnotiť jeho

vzťah k banke. Z tohto dôvodu je citované ustanovenie spôsobilé založiť hrubý nepomer vo vzájomných právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa a je preto v zmysle generálnej klauzuly (§53 ods. 1 Občianskeho zákonníka) neprijateľnou zmluvnou podmienkou. K takémuto záveru dospela v prípade obdobného ustanovenia v zmluve Komisia (vid' Závery Komisie zo dňa 24.1.2017, č. 36101/2017/21).

- **Čl. 11 VOP - 11. ZAPOČÍTANIE, bod 11.3. v spojení s bodom 11.4.**, ktoré uvádzajú:

„11.3. Banka môže započítať proti Klientovi svoju splatnú pohľadávku. Ak Klient porušil Zmluvu, Banka môže započítať proti Klientovi svoju splatnú pohľadávku zo Zmluvy aj použitím peňažných prostriedkov na účte Klienta vedenom Bankou bez ohľadu na splatnosť pohľadávky Klienta.“

„11.4. Banka informuje Klienta o započítaní. Banka môže informovať Klienta o započítaní aj výpisom k Bankovému produktu.“

Citované ustanovenia považujeme za neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Predmetné ustanovenia spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, nakoľko umožňujú banke jednostranne započítať aj také pohľadávky, ktoré v zmysle ustanovenia 581 ods. 2 Občianskeho zákonníka, t.j. bez výslovnej dohody so spotrebiteľom, nie sú započítateľné. Navyše v zmysle predmetných ustanovení môže banka pristúpiť k započítaniu svojej pohľadávky pri akomkoľvek porušení zmluvy a to použitím peňažných prostriedkov na akomkoľvek účte spotrebiteľa vedenom bankou, čím dochádza k viazaniu aj iných účtov spotrebiteľa s úverom.

- **Čl. 12 VOP - 12. Rôzne, bod 12.4. v spojení s bodom 12.5.**, ktoré uvádzajú:

„12.4. Klient súhlasí, že Banka môže akékoľvek svoje pohľadávky voči Klientovi postúpiť.“

12.5. Klient môže svoje pohľadávky voči Banke postúpiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Banky. Banka nebude súhlas bezdôvodne odopierať.“

Citované ustanovenia považujeme za neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Podľa generálnej klauzuly obsiahnutej v § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Dojednanie, v zmysle ktorého spotrebiteľ môže svoje pohľadávky voči banke postúpiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom banky a na strane druhej banka k postúpeniu akejkoľvek svojej pohľadávky voči spotrebiteľovi súhlas spotrebiteľa nepotrebuje, znevýhodňuje spotrebiteľa. Máme za to, že dojednanie o tom, že banka nebude súhlas bezdôvodne odopierať, nezabezpečuje vyrovnanie rovnováhy v práve na postúpenie pohľadávky medzi spotrebiteľom a bankou.

- **Čl. 13. VOP - 13. ZÁNIK ZÁVAZKOVÝCH VZŤAHOV, bod 13.5. písm. b)** , ktorý uvádza: „Banka môže odstúpiť od Zmluvy, ak:
b) Klient porušil Zmluvu podstatným spôsobom, alebo opakovane.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Nakoľko v zmluvných dokumentoch nie je zadané, čo sa považuje za porušenie Zmluvy podstatným spôsobom, je vecou posúdenia banky, či v tom ktorom prípade porušenia zmluvy bude takéto porušenie považovať za podstatné alebo nie. Keďže banka na základe vlastného posúdenia môže porušenie zmluvy vyhodnotiť ako podstatné, čo jej následne umožní od zmluvy odstúpiť máme za to, že toto dojednanie spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa.

- **Čl. 13. VOP - 13. ZÁNIK ZÁVAZKOVÝCH VZŤAHOV, bod 13.5. písm. e)** , ktorý uvádza: „Banka môže odstúpiť od Zmluvy, ak:
e) bolo začaté konkurzné konanie na majetok Klienta, alebo na reštrukturalizačné konanie Klienta, alebo exekučného konanie alebo dobrovoľnej dražby na majetok Klienta.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Citované ustanovenie zakladá značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa; v prípade, ak by začalo exekučné konanie voči spotrebiteľovi vo vzťahu k pohľadávke, ktorá je neprimeraná vo vzťahu k pohľadávke Banky a výkon ktorej Banku nijako neohrozuje, je spotrebiteľ citovanou zmluvnou podmienkou značne znevýhodnený. V daných súvislostiach poukazujeme na Závery Komisie zo dňa 24.1.2017 č. 36101/2017/21.

- **PRODUKTOVÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE HYPOTEKÁRNE A SPLÁTKOVÉ ÚVERY, a.s. s účinnosťou od 1.1.2015, POP - fyzická osoba nepodnikateľ**
- **Čl. 5. POP - 5. SPLÁCANIE, bod 5.4.**, ktorý uvádza : „ Ak to právny predpis nezakazuje, splátka sa použije na úhradu jednotlivých záväzkov Dĺžníka v poradí:
 - a) úroky z najskôr splatnej splátky
 - b) istina z najskôr splatnej splátky
 - c) úroky z nasledujúcej splatnej splátky,
 - d) istina z nasledujúcej splatnej splátkya po pich úplnej úhrad Poplatky od najskôr splatného.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Máme za to, že dojednanie má charakter neprijateľnej zmluvnej podmienky, nakoľko priamo banka určuje poradie úhrady jednotlivých zložiek záväzku spotrebiteľa, okrem prípadov upravených právnymi predpismi, ktoré spotrebiteľa uvádza do nevýhodnej pozície, pričom spotrebiteľ nemá možnosť voľby pre neho výhodnejšieho poradia úhrady splátky (istina - úrok); v tejto súvislosti poukazujeme na Rozhodnutie Ústredného Inšpektorátu SOI zo dňa 24.3.2014, č.k. SK/0207/99/2014.

- **Čl. 8. POP - 8. PRÍPADY PORUŠENIA A ICH NÁSLEDKY, bod 8.1. v spojení s bodom 8.2. .**

Označené ustanovenia obsahujú neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Predmetné ustanovenia spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Ustanovenie bodu 8.1. písm. a) až l) obsahuje početný výpočet dôvodov, ktoré sa považujú za Prípad

porušenia, následne bod 8.2. v písm. a) až d) tento výpočet rozširuje o ďalšie Prípady porušenia.

Podľa posledného odseku bodu 8.1.: „Ak nastane niektorý z uvedených Prípadov porušenia Banka môže :

- a) vyhlásiť mimoriadnu splatnosť Pohľadávky Banky a požadovať splatenie Pohľadávky Banky v lehote, ktorú Banka oznámi v Oznámení o mimoriadnej splatnosti,
- b) vypovedať Úverovú zmluvu, alebo
- c) odstúpiť od Úverovej zmluvy s okamžitou účinnosťou.“

Dôvody, pre ktoré môže banka pristúpiť k jednostrannému ukončeniu zmluvného vzťahu, či už formou mimoriadneho spoplatnenia úveru, vypovedania zmluvy alebo odstúpenia od zmluvy sú formulované natoľko rozsiahlo, že dokonca sa vzťahujú aj na porušenie povinností Garanta zo zabezpečovacej zmluvy. Tým je spotrebiteľ vystavený riziku, že v podstate porušenie akejkoľvek povinnosti spotrebiteľa z daného úverového vzťahu alebo garanta zo zabezpečovacej zmluvy môže spôsobiť ukončenie zmluvného vzťahu.

V daných súvislostiach poukazujeme aj na Závery Komisie zo dňa 24.1.2017, v zmysle ktorých vyhlásenie mimoriadnej splatnosti je potrebné vnímať ako prostriedok ultima ratio s tým, že zmluvná podmienka, ktorá umožňuje veriteľovi kedykoľvek vyhlásiť predčasnú splatnosť úveru i z dôvodov, ktoré nespočívajú v omeškaní dlžníka s plnením peňažného záväzku je neprijateľná pretože „ v rozpore s ustanovením § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa odchyľuje od ustanovenia § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého môže veriteľ uplatniť právo podľa § 565 Občianskeho zákonníka (žiadať o zaplatenie celej pohľadávky) len v prípade omeškania s plnením peňažného záväzku, ktorý sa má plniť v splátkach a nie v prípade porušenia inej zmluvnej povinnosti či z dôvodov, ktoré nespočívajú priamo v porušení zmluvy, pričom zároveň toto právo môže uplatniť najskôr po uplynutí 3 mesiacov od omeškania so zaplatením splátky a keď súčasne upozornil spotrebiteľa v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva“ .

Neprijateľnosť zmluvných podmienok uvedených v predmetných ustanoveniach odvodzujeme aj zo znenia bodu 8.2. posledná veta, ktorý uvádza: „Ak nastane akýkoľvek Prípád porušenia podľa tohto alebo predchádzajúceho bodu, môže Banka zvýšiť Úrokovú sadzbu, a to aj fixnú, o výšku uvedenú vo Zverejnení. Považujeme to za skrytú zmluvnú pokutu, ktorá by inak mohla byť podľa ustanovenia §

53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka ako neprimerane vysoká sankcia za porušenie záväzku vyhlásená za neplatnú, nakoľko Podmienky určené Zverejnením pre hypotekárne a splátkové úvery Slovenskej sporiteľne, a.s.; fyzická osoba nepodnikateľ; účinné 1.1.2019“ , v bode 3. Zvýšenie úrokovej sadzby z dôvodu porušenia podľa 8.2. Produktových obchodných podmienok pre hypotekárne a splátkové úvery Slovenskej sporiteľne, a.s. uvádzajú: „ Ak nastane ktorýkoľvek z Prípadov porušenia podľa bodu 8.2. Produktových obchodných podmienok pre hypotekárne a splátkové úvery Slovenskej sporiteľne, a.s. je Banka oprávnená Úrokovú sadzbu, a to aj fixnú **zvýšiť o 2% p.a.**“

➤ **Sadzobník - časť A) Fyzické osoby nepodnikatelia**

- Zmluvná pokuta za omeškanie (poplatok za upomienku) - 8 eur považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku v zmysle komentára k čl. II bod 6 Úverovej zmluvy
- **Podmienky určené Zverejnením pre hypotekárne a splátkové úvery Slovenskej sporiteľne, a.s.; fyzická osoba nepodnikateľ; účinné: 1.1.2019**
- V dokumente chýba definovanie podmienok na poskytnutie zľavy z úrokovej sadzby a jej výška, napriek tomu, že sa na ne odvoláva Úverová zmluva a to konkrétne:
 - v čl. I. Základné podmienky, časť: Zľava z Úrokovej sadzby, kde sa uvádza: „*Banka poskytuje zľavu z Úrokovej sadzby a za podmienok uvedených vo Zverejnení.*“
 - v čl. I. bod 1 Úverovej zmluvy, kde sa uvádza: „*Predpoklady použité na výpočet RPMN, posledná veta: „Dohodnutý typ a výška úrokovej sadzby platia do skončenia úverového vzťahu za predpokladu, že dlžník počas celého obdobia trvania úverového vzťahu spĺňa podmienky na poskytnutie úverovej zľavy uvedené vo Zverejnení“ .*
- Zvýšenie úrokovej sadzby o 2% p.a. v prípade Porušenia podľa bodu 8.2. Produktových obchodných podmienok pre hypotekárne a splátkové úvery

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Podľa § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka sa za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve považujú ustanovenia, ktoré požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu. Zvýšenie úrokovej sadzby o 2% p.a., ktoré v spojení s bodom 8.2 písm. POP zakladá možnosť zvýšenia úrokovej sadzby v prípade porušenia (akejkol'vek) povinnosti Dlžníka z Úverovej zmluvy alebo Garanta zo Zabezpečovacej zmluvy považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Zvýšenie úrokovej sadzba sankcia považujeme za skrytú sankciu za nesplnenie záväzku spotrebiteľa, ktorá sa tak neprimerane zvyšuje.

III.

ANALÝZA NEPRIJATELNÝCH ZMLUVNÝCH PODMIENOK V RÁMCI ÚVEROVÉHO VZŤAHU ZALOŽENÉHO MEDZI SPOTREBITEĽOM A TATRA BANKOU, a.s.

ZMLUVA O ÚČELOVOM SPLÁTKOVOM ÚVERE NA BÝVANIE č..... ZABEZPEČENOM ZÁLOŽNÝM PRÁVOM KNEHNUTEĽNOSTI uzatvorená v roku 2020

(v ďalšom texte len ako „Úverová zmluva“)

✓ **Všeobecné hodnotenie úverovej zmluvy:**

- Po formálnej stránke Úverová zmluva obsahuje podstatné náležitosti upravené v § 13 zákona č. 90/2016 Z.z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Z pohľadu bežného spotrebiteľa oceňujeme, že priamo do textu Úverovej zmluvy je zakomponovaná amortizačná tabuľka pre prvú dobu fixácie úrokovej sadzby, ako aj Všeobecné podmienky pre poskytovanie účelových úverov na bývanie zabezpečených záložným právom k nehnuteľnostiam pre fyzické osoby (VPÚÚN).

✓ **Posudzovanie konkrétnych zmluvných podmienok obsiahnutých v Úverovej zmluve z hľadiska neprijateľných zmluvných podmienok:**

- **Čl.5. Úverovej zmluvy - 5. Splácanie Úveru, úrokov a poplatkov, bod 5.6.** uvádza: „Dlžník prehlasuje, že poskytol Veriteľovi pravdivé údaje pre účely zistenia, či nie je osobou s osobitným vzťahom k Banke podľa zákona o bankách. V prípade, že sa Veriteľ dozvie o nepravdivosti týchto údajov, dlžná suma poskytnutá Dlžníkovi podľa Zmluvy sa stáva okamžite splatnou vrátane úrokov za celú dobu Úveru, a to ku dňu, keď sa Veriteľ dozvie o nepravdivosti údajov poskytnutých Dlžníkom.“

Citované ustanovenie vykazuje znaky neprijateľnej zmluvnej podmienky.

Odôvodnenie: Obsahovo podobné znenie dojednania vyhodnotila Komisia dňa 24.1.2017, č.: 36101/2017/21 za neprijateľnú zmluvnú podmienku. Podľa stanoviska Komisie obdobné „zmluvné ustanovenie je pre spotrebiteľa ako “neprávnik” a slabšiu stranu

obsahovo neurčité a nepostačujúce aby na jeho základe vedel vyhodnotiť svoj prípadný osobitný vzťah k banke. Nepravdivosť prehlásenia je navyše pri zmluve a úvere sankcionovaná podľa ustanovenia § 35 zákona o bankách okamžitou splatnosťou úveru, nie však neplatnosťou zmluvy. Vzhľadom k uvedenému je táto zmluvná podmienka spôsobilá založiť hrubý nepomer vo vzájomných právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa ako slabšej strany a je preto neprijateľnou podľa generálnej klauzuly (§ 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Podľa názoru Komisie by toto zmluvné ustanovenie malo aspoň príkladmo uvádzať, kto sú osoby s osobitným vzťahom k banke.“

- **Čl. 6. Úverovej zmluvy - 6. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, bod 6.1.3.** uvádza: „Dlžník sa zaväzuje: poskytnúť Veriteľovi ním požadovanú súčinnosť potrebnú pre povolenie vkladu Záložného práva na zakladanú nehnuteľnosť zo Zmluvy o záložnom práve (najmä v prípade, ak okresný úrad preruší alebo zamietne návrh na vklad záložného práva) a následne predložiť Veriteľovi najneskôr do 30 dní od dátumu povolenia vkladu Záložného práva: (i) originál Rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva k zakladanej nehnuteľnosti v prospech Veriteľa pričom v prípade porušenia týchto záväzkov má Veriteľ právo požadovať od Dlžníka zmluvnú pokutu vo výške 330 EUR a to aj opakovane a Dlžník je povinný zmluvnú pokutu Veriteľovi zaplatiť bezodkladne po doručení výzvy Veriteľa na zaplatenie zmluvnej pokuty po tom, ako Dlžníkovi márne uplynula dodatočná lehota na splnenie záväzkov, poskytnutá Veriteľom v predchádzajúcej výzve na doloženie dokladov. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, ktorá prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Podľa § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka sa za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve považujú ustanovenia, ktoré požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nesplnením jeho záväzku. Doklady, resp. listiny, ktoré v zmysle daného dojednania má spotrebiteľ ako dlžník predložiť banke, sú listiny, ktorými disponuje resp. môže disponovať aj samotná banka; z tohto dôvodu považujeme zmluvnú pokutu určenú v paušálnej výške, ktorú je dokonca možné udeliť aj opakovane za neprimerane vysokú.

- **Čl.6. Úverovej zmluvy - 6. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, bod 6.4.** uvádza: „Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia niektorého z vyššie uvedených záväzkov a/alebo niektorého zo záväzkov uvedených v bode 6.2. alebo 6.3. Zmluvy alebo 5.2. až 5.6. VPÚÚN Dlžníkom, najmä za nezdokladovanie účelu Úveru a porušenie povinnosti uvedenej v bode 6.3.5. Zmluvy, má Veriteľ právo požadovať od Dlžníka zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške maximálne do 3% z výšky poskytnutého Úveru v závislosti od závažnosti porušenia zmluvnej povinnosti a to aj opakovane a Dlžník je povinný zmluvnú pokutu Veriteľovi zaplatiť bezodkladne po doručení výzvy Veriteľa na zaplataenie zmluvnej pokuty..... “

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Neprijateľnosť zmluvnej podmienky odvodzujeme s rovnako poukazom na ustanovenie § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve považujú ustanovenia, ktoré požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nesplnením jeho záväzku. Sankcia až do výšky 3 % z výšky poskytnutého úveru považujeme za neprimerane vysokú. Navyše skutočnosť, že veriteľ sám, jednostranne, rozhodne o výške zmluvnej pokuty znevýhodňuje spotrebiteľa, čo spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa, čo je v rozpore s generálnou klauzulou.

- ✓ **Posudzovanie konkrétnych zmluvných podmienok obsiahnutých vo VŠEOBECNÝCH OBCHODNÝCH PODMIENKACH Tatra banky, a.s. - Časť B: pre klientov - spotrebiteľov, z hľadiska neprijateľných zmluvných podmienok:**
- **Čl. 4.8. VOP - 4.8. Bankové informácie, spracúvanie osobných údajov a súhlasy s poskytovaním alebo sprístupňovaním údajov do príslušných registrov alebo databáz a s overovaním údajov v Sociálnej poisťovni, bod 4.8.9.** uvádza: „Banka je oprávnená nahrávať telefonické hovory s klientmi, ktorých predmetom môžu byť záväzkové vzťahy banky a klienta a klient súhlasí s tým, aby tieto záznamy boli v prípade potreby použité ako dôkaz.“

Citované ustanovenie vykazuje znaky neprijateľnej zmluvnej podmienky.

Odôvodnenie: Neprijateľnosť zmluvnej podmienky odvodzujeme od generálnej klauzuly uvedenej v ustanovení § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Tým, že banka si vyhradila právo vykonávať záznamy komunikácie aj bez predchádzajúceho upozornenia spotrebiteľa, pričom spotrebiteľovi takéto právo zo VOP nevyplýva, ide o hrubý nepomer v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Navyše toto ustanovenie zvyhodňuje banku v prístupe k dôkazom a unesenia dôkazného bremena v prípade sporu so spotrebiteľom, čo zakladá neprijateľnosť zmluvnej podmienky aj podľa ustanovenia § 53 ods. 4 písm. l) Občianskeho zákonníka, ktoré upravuje, že za neprijateľné zmluvné podmienky sa považujú ustanovenia, ktoré obmedzujú prístup k dôkazom alebo ukladajú spotrebiteľovi povinnosť niesť dôkazné bremeno, ktoré by podľa práva, ktorým sa riadi zmluvný vzťah, mala niesť iná zmluvná strana.

IV.

ANALÝZA NEPRIJATEĽNÝCH ZMLUVNÝCH PODMIENOK V RÁMCI ÚVEROVÉHO VZŤAHU ZALOŽENÉHO MEDZI SPOTREBITEĽOM A PRIMA BANKOU SLOVENSKO, a.s.

Zmluva úvere na bývanie - Hypotéka uzatvorená v roku 2020 (v ďalšom texte len ako „Úverová zmluva“)

✓ **Všeobecné hodnotenie úverovej zmluvy:**

- Po formálnej stránke Úverová zmluva obsahuje podstatné náležitosti upravené v § 13 zákona č. 90/2016 Z.z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Neoddeliteľnou súčasťou Úverovej zmluvy v zmysle čl. 1 ods. 1.1. sú :
 - Obchodné podmienky pre úvery občanom - Prima banka Slovensko, a.s. (ďalej aj „OP“)
 - Všeobecné obchodné podmienky - Prima banka Slovensko (ďalej aj „VOP“)
- Podľa čl. 4.11. Úverovej zmluvy, súčasťou zmluvy je aj:
 - Sadzobník poplatkov - Prima banka Slovensko, a.s..
- Z vyhlásení spotrebiteľa uvedených v čl. 6. Práva, povinnosti a vyhlásenia klienta, bod. 6.4. Úverovej zmluvy (ktorých voľba je vyznačiteľná krížikom) je zrejmé, či spotrebiteľ prevzal resp. neprevzal pred uzatvorením zmluvy jej súčasti.
- Oceňujeme, že v čl. 6. Práva, povinnosti a vyhlásenia klienta, je cez voľbu krížikom zrejmé, či bol spotrebiteľ pred uzatvorením zmluvy informovaný, že má k dispozícii 14 kalendárnych dní od schválenia žiadosti o poskytnutie úveru na bývanie bankou na premyslenie si ponuku banky, ako aj to, či túto lehotu využil alebo nie.

✓ **Posudzovanie konkrétnych zmluvných podmienok obsiahnutých v Úverovej zmluve z hľadiska neprijateľných zmluvných podmienok:**

- **Čl. 1. Úverovej zmluvy - 1. Predmet zmluvy a základné podmienky úveru, bod 1.3., časť: Poplatok za výzvu na splatenie úveru** uvádza: „Poplatok za výzvu na splatenie úveru:

30,00 EUR.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Máme za to, že dojednaním poplatku za výzvu na splatenie úveru sa banka ako veriteľ snaží o nahradenie poplatku za upomienky, resp. inak nazvaného poplatku (napr. manipulačný poplatok), ktoré už sú ustálenou judikatúrou považované za náklady spojené s výkonom podnikateľskej činnosti, ktoré banka musí znášať v rámci výkonu svojho predmetu podnikateľskej činnosti (napr. Rozsudok Okresného súdu Trenčín zo dňa 7.2.2014, sp. zn. 20C/238/2013).

- **Čl. 4. Úverovej zmluvy - 4. Úročenie, poplatky, náklady a sankcie, bod 4.3. posledná veta** uvádza: „Ak nastane zmena okolností na strane klienta podrobne vymedzených v OP (nezaplatenie, nepoistenie zálohu alebo nedodržanie účelu), banka môže zvýšiť hrubú maržu o 1% p.a.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Podľa § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka sa za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve považujú ustanovenia, ktoré požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprímerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nesplnením jeho záväzku.

Máme za to, že zvýšenie hrubej marže o 1% p.a. vo vymedzených prípadoch predstavuje skrytú zmluvnú pokutu, pričom ide o neprímerane vysokú sankciu, spojenú s nesplnením jeho záväzku (úroková sadzba je 0,8% p.a.; sankcia - zvýšenie hrubej marže o 1%, čo z hodnoty - 0,6% predstavuje navýšenie hrubej marže na 0,4%; úroková sadzba pri počiatkovej dobe fixácie tak namiesto 0,8% bude 1,8%). Navyše nesplnenie zmluvných povinností zo strany klienta - spotrebiteľa sankcionované aj zmluvnými pokutami špecifikovanými v čl. 4., bod 4.9. Úverovej zmluvy.

- **Čl. 4. Úverovej zmluvy - 4. Úročenie, poplatky, náklady a sankcie, bod 4.9.** uvádza: „V prípade, ak klient nedodrží účel, na ktorý bol úver na bývanie poskytnutý alebo nevypovie refinancovaný úver alebo uvedie banke nepravdivé vyhlásenia alebo údaje alebo predloží banke falošné doklady alebo opakovane poruší

ktorúkoľvek svoju povinnosť z tejto zmluvy alebo toto porušenie bez zbytočného odkladu neodstráni, musí banke zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR, a to za každé jednotlivé porušenie zmluvnej povinnosti. V prípade omeškania s úhradou ktorejkoľvek splátky musí klient banke zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 15 EUR. Pokračujúce omeškanie klienta s úhradou splátky aj po upozornení banky sa považuje za ďalšie porušenie zmluvných povinností klienta, s ktorým je spojená s povinnosť klienta zaplatiť banke ďalšiu zmluvnú pokutu vo výške 15 EUR. Nárok banky na náhradu škody týmto nie je dotknutý. “

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Citované ustanovenie obsahuje výpočet prípadov, za ktoré banka môže spotrebiteľovi uložiť jednorazovú zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR. Výhrady máme k možnosti uloženia pokuty vo výške 200,00 EUR v prípade opakovaného porušenia ktorejkoľvek zmluvnej povinnosti, t.zn. aj menej významnej povinnosti (napr. písomne oznámiť banke zmeny svojich kontaktných údajov), čo zakladá nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa.

Zmluvnú pokutu vo výške 15 EUR za každé omeškanie klienta s úhradou splátky a to aj po výzve s poukazom na ustanovenie § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka považujeme tiež za neprijateľnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve. Máme za to, že dojednaním zmluvnej pokuty popri úroku z omeškania sa veriteľ snaží o nahradenie poplatku za upomienky, resp. inak nazvaného poplatku (napr. manipulačný poplatok), ktoré už sú ustálenou judikatúrou považované za neprijateľné zmluvné podmienky (napr. Rozsudok Okresného súdu Trenčín zo dňa 7.2.2014, sp.zn. 20C/238/2013). Spojením úroku z omeškania so zmluvnou pokutou sa sankcia za nesplnenie záväzku spotrebiteľa neprimerane zvyšuje.

- ✓ **Posudzovanie konkrétnych zmluvných podmienok obsiahnutých v zmluvných dokumentoch tvoriacich Súčasť Úverovej zmluve z hľadiska neprijateľných zmluvných podmienok:**
- **Obchodné podmienky pre úvery občanom - Prima banka Slovensko, a.s.; Účinnosť od: 01.01.2018**
- **Čl. 2. OP - 2 Všeobecne o úveroch; 2.3. - Čerpanie peňažných prostriedkov, Bod 2.3.2. ODMIETNUTIE ČERPANIA**

Predmetné ustanovenie spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa a je teda v rozpore s generálnou klauzulou obsiahnutou v § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Odôvodnenie: Ustanovenie obsahuje výpočet prípadov, v ktorých môže banka odmietnuť poskytnutie peňažných prostriedkov. Keďže na dôvody odmietnutia čerpania peňažných prostriedkov podľa čl. 2, ods. 2.3.2. OP, je naviazané aj vypovedanie poskytnutia úveru bankou podľa čl. 2, ods. 2.13.2. OP a odstúpenia od zmluvy zo strany banky podľa čl. 2, ods. 2.13.3. OP, považujeme niektoré dôvody špecifikované v tomto ustanovení za neprimerane znevýhodňujúce spotrebiteľa. Jedná sa o dôvod uvedený v písm. d) klient je v omeškaní so zaplatením ktoréhokoľvek záväzku voči banke, nakoľko sa jedná o viazanie účtov a právnych vzťahov s bankou; v písm. e) klient porušuje akúkoľvek zmluvnú podmienku dojednanú v zmluve o úvere, nakoľko sa môže jednať aj o porušenie povinnosti klienta menej závažného charakteru.

- **Čl. 2. OP - 2 Všeobecne o úveroch; 2.6. Splácanie istiny a platenie úrokov a ostatného príslušenstva; Bod. 2.6.4. Spôsob splácania** uvádza: „Istina, úroky (vrátane anuity), poplatky a iné príslušenstvo úveru sa spláca (platí) z inkasného účtu uvedeného v zmluve o úvere. Banka môže kedykoľvek počas trvania úveru zablockovať na ktoromkoľvek bežnom účte klienta čiastku vo výške najbližšej nasledujúcej splátky istiny a príslušenstva a neumožniť klientovi s takto zablockovanými prostriedkami nakladať.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Viazaním rôznych účtov spotrebiteľa v banke s úverovým vzťahom umožňuje banke kedykoľvek, bez konkrétnejšej špecifikácie odôvodnenosti takéhoto postupu, zablockovať prostriedky spotrebiteľa na ktoromkoľvek účte spotrebiteľa, čo spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. S ohľadom na uvedené máme za to, že predmetné ustanovenie je v rozpore s generálnou klauzulou uvedenou v ustanovení § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

- **Čl. 2. OP - 2 Všeobecne o úveroch; 2.7. Úverový účet; predposledná veta** uvádza: „Preplatok nižší ako 3 EUR nebude bankou vrátený.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Máme za to, že predmetné ustanovenie je v rozpore s generálnou klauzulou uvedenou v ustanovení § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko umožňuje banke ponechať si peňažné prostriedky patriace spotrebiteľovi, čo spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa.

- **Čl. 2. OP - 2 Všeobecne o úveroch; 2.9. - Zmeny okolností na strane klienta**

Predmetné ustanovenie spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa a je teda v rozpore s generálnou klauzulou obsiahnutou v § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Odôvodnenie: Ustanovenie obsahuje početný výpočet skutočností, ktoré sa považujú za zmenu okolností, za ktorých došlo k uzatvoreniu zmluvy o úvere na strane klienta. Nakoľko následky zmien okolností na strane klienta sa prejavujú o.i. v možnosti banky vyzvať klienta na predčasné splatenie úveru v zmysle čl. 2.10.1. OP považujeme právne skutočnosti špecifikované v tomto ustanovení za neprímerane znevýhodňujúce spotrebiteľa. Jedná sa najmä o právne skutočnosti, ktoré nespočívajú v omeškaní dlžníka s platením úveru, konkrétne skutočnosti uvedené v písm. g) nesplnenie iných záväzkov voči banke, nakoľko sa jedná o viazanie účtov a právnych vzťahov s bankou; v písm. h) nesplnenie záväzkov voči tretím osobám, nakoľko sa môže jednať napr. aj o prípady nezaplatenia nedoplatkov plynúcich z vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov; v písm. j) trestné stíhanie, nakoľko sa môže jednať napr. aj o trestné stíhanie, za nedbanlivostný trestný čin, pričom v konečnom dôsledku nemusí dôjsť ani k právoplatnému odsúdeniu klienta a ohrozeniu banky z hľadiska splatenia úveru; v písm. m) exekúcia, výkon rozhodnutia a dobrovoľná dražba, nakoľko sa môže jednať napr. o exekúciu na úradu pohľadávky v nepomerne nižšej výške; v písm. o) opakované neplnenie, nakoľko sa môže jednať aj o porušenie povinnosti klienta menej závažného charakteru.

- **Čl. 2.10. OP - 2.10 Následky zmien okolností na strane klienta, Bod 2.10.3. ZVÝŠENIE HRUBEJ MARŽE**

Rovnaký komentár ako pri Čl. 4. Úverovej zmluvy - 4. Úročenie, poplatky, náklady a sankcie, bod 4.3. posledná veta

- **Čl. 2.11. OP - 2.11 Omeškanie dlžníka, Bod 2.11.4. POSTUP PRI OMEŠKANÍ KLIENTA**

Odsek tretí veta prvá uvádza: „Banka môže za účelom úhrady svojej pohľadávky uplatniť právo započítať svoju pohľadávku voči pohľadávke klienta na výplatu zostatku z ktoréhokoľvek bežného účtu vedeného bankou pre klienta, a z takéhoto účtu odpísať čiastku potrebnú na vyrovnanie pohľadávky banky.“

Odsek štvrtý uvádza: „Banka môže aj bez predchádzajúceho písomného oznámenia zablokovať všetky účty klienta vedené bankou. Počas trvania blokácie účtov môže klient so zablokovanými peňažnými prostriedkami na účtoch nakladať iba so súhlasom banky.“

Citované ustanovenia považujeme za neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Máme za to, že predmetné ustanovenie je v rozpore s generálnou klauzulou uvedenou v ustanovení § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko viaže iné účty spotrebiteľa s úverom, čo spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa.

- **Čl. 10. OP - 10 Rôzne ustanovenia, 10.1. Zmeny obchodných podmienok** uvádza: „Banka môže tieto obchodné podmienky meniť. Na zmenu týchto obchodných podmienok sa primerane použijú ustanovenia Všeobecných obchodných podmienok Prima banka Slovensko, a.s.“

Citované ustanovenie obsahuje za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Smernica 93/13/EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách pripúšťa zmenu zmluvných podmienok v spotrebiteľských zmluvách iba v súvislosti s existenciou vážneho a objektívneho dôvodu. Časť dôvodov formulovaných vo VOP má subjektívny základ napr. zmena obchodnej politiky banky, iné

dôvody sú formulované natoľko všeobecne, že neumožňujú posúdiť ich objektívnosť napr. vývoj právneho a podnikateľského prostredia. Tým sa v podstate umožňuje pristúpiť k jednostrannej zmene zmluvných podmienok zo strany banky z akéhokoľvek dôvodu, nakoľko je predpoklad, že ho bude možné subsumovať pod niektoré z dôvody uvedených vo VOP.

- **Všeobecné obchodné podmienky Prima banka Slovensko, a.s.; Účinnosť od: 15.00. 2020**
- **Čl. 19. VOP - 19. Komunikácia; 19.6. Nahrávanie** uvádza: „Banka môže zaznamenávať akúkoľvek komunikáciu, ktorú prebieha medzi bankou a klientom, a to prostredníctvom dostupných technických prostriedkov i bez predchádzajúceho upozornenia o zaznamenávaní komunikácie. Takto zaznamenanú dokumentáciu bude banka archivovať spolu s kópiami všetkých listín, ktoré príjme od klienta, resp. od ním poverených osôb v zmysle platných právnych predpisov. Archivované záznamy a písomnosti je banka oprávnená použiť v prípade reklamácie, sťažnosti klienta alebo sporu vedeného s klientom, a taktiež v prípade, kedy banka musí poskytnúť takéto záznamy, na základe platných právnych predpisov.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Neprijateľnosť zmluvnej podmienky odvodzujeme od generálnej klauzuly uvedenej v ustanovení § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Tým, že banka si vyhradila právo vykonávať záznamy komunikácie aj bez predchádzajúceho upozornenia spotrebiteľa, pričom spotrebiteľovi takéto právo zo VOP nevyplýva, ide o hrubý nepomer v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Ustanovenie zvyhodňuje banku v prístupe k dôkazom, čo zakladá neprijateľnosť zmluvnej podmienky aj podľa ustanovenia § 53 ods. 4 písm. l) Občianskeho zákonníka, ktoré upravuje, že za neprijateľné zmluvné podmienky sa považujú ustanovenia, ktoré obmedzujú prístup k dôkazom alebo ukladajú spotrebiteľovi povinnosti niesť dôkazné bremeno, ktoré by podľa práva, ktorým sa riadi zmluvný vzťah, mala niesť iná zmluvná strana.

- **Čl. 19. VOP - 19. Komunikácia; 19.8. Doručovanie**

štvrtý odsek druhá odrážka (odsek) uvádza: „Písomnosť banky adresovaná klientovi sa považuje za doručенú tretím dňom po jej

odoslaní prostredníctvom poštového podniku, ak ju klient neprevezme skôr.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Predmetné ustanovenie zakladá fikciu doručenia písomnosti spotrebiteľovi, aj keď pripúšťa možnosť preukázania skorší deň doručenia, ako tretí deň po jej odoslaní. Keďže však banka zasiela písomnosti spravidla vo forme obvyčajnej listinnej zásielky, je preukázanie samotného odoslania obvyčajnej poštovej zásielky zo strany Banky ako aj jej doručenie spotrebiteľovi ťažko overiteľné a dokázateľné; v daných súvislostiach poukazujeme na Rozhodnutie Ústredného inšpektorátu SOI zo dňa 24.3.2014 č. SK/0207/99/2014 a závery Komisie zo dňa 24.1.2017, č. 36101/2017/21. Navyše všetky dokumenty vystavené bankou obsahujú citlivé informácie o klientovi, preto ich zasielanie obvyčajnou poštovou zásielkou vystavuje osobné údaje spotrebiteľa riziku ich zneužitia.

- **Čl. 21. VOP - 21. Započítanie** uvádza: „Banka môže použiť finančné prostriedky klienta, vrátane finančných prostriedkov na účte klienta, na započítanie proti svojim pohľadávkam, ktoré má voči klientovi, a to bez ohľadu na to, či pohľadávky banky vznikli v súvislosti s vedením účtu alebo inak. Banka môže uspokojiť svoje pohľadávky započítaním proti pohľadávkam, ktoré má klient voči banke.

Banka môže započítať aj také vzájomné pohľadávky, z ktorých niektorá ešte nie je splatná, alebo je premlčaná, ako aj pohľadávky, ktoré nemožno uplatniť na súde a pohľadávky, ktoré nemožno postihnúť výkonom rozhodnutia alebo exekúciou. Započítateľné sú aj pohľadávky znejúce na rôzne meny, a to aj v prípade, že tieto meny nie sú voľne zameniteľné. Za oznámenie o započítaní sa považuje aj informácia obsiahnutá vo výpise z účtu.

Klient nemôže započítať svoje pohľadávky voči banke. Možnosť klienta, ktorý je spotrebiteľom, započítať pohľadávku voči banke v prípade čiastočného alebo úplného nesplnenia záväzku zo strany banky nie je dotknutá, ak je pohľadávka klienta nesporná, uznaná alebo zistená príslušným verejným orgánom.

Ak nie je bankou a klientom dohodnuté inak alebo vo VOP,

osobitných OP, prípadne kogentných ustanovení právnych predpisov uvedené inak, všetky platby určené na splatenie peňažného dluhu klienta voči banke z ktoréhokoľvek bankového obchodu, ktoré banka prijme, sa započítavajú na jeho úhradu v nasledovnom poradí:

- (i) Splatné a nezaplatené odmeny banky, poplatky, výdavky a iné náklady banky, súvisiace s bankovým obchodom ako prvé v poradí
- (ii) splatné a nezaplatené úroky z omeškania a prípadné zmluvné pokuty ako druhé v poradí
- (iii) splatné a nezaplatené úroky ako tretie v poradí

Splatná a nesplatná pohľadávka, resp. jej časť ako posledná v poradí. “

Citované ustanovenie obsahuje za neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Predmetné ustanovenie zakladá značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, čím odporuje generálnej klauzule uvedenej v § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ustanovenie umožňuje banke jednostranne započítať aj také pohľadávky, ktoré inak, v zmysle ustanovenia 581 ods. 2 Občianskeho zákonníka, bez výslovnej dohody so spotrebiteľom, nie sú započítateľné. Navyše v zmysle predmetných ustanovení môže banka pristúpiť k započítaniu svojej pohľadávky pri akomkoľvek porušení zmluvy a to použitím peňažných prostriedkov na akomkoľvek účte spotrebiteľa vedenom bankou, čím dochádza k viazaniu aj iných účtov spotrebiteľa s úverom. Poradie započítania jednotlivých položiek je v dojednaní upravené spôsobom, ktorý poškodzuje spotrebiteľa a je vo výraznom rozpore so záujmami klienta, keďže splatná pohľadávka resp. jej časť je použitá na započítanie k prijatej peňažnej platbe spotrebiteľa ako posledná v poradí.

- **Čl. 25. VOP - 25. Rôzne ustanovenia, Bod 25.4.** uvádza: „Banka môže tieto VOP meniť. Za zmenu sa považuje aj doplnenie a nahradenie novými VOP. Každá zmena musí byť založená na niektorom z nasledovných dôvodov:
 - a) vývoj právneho a podnikateľského prostredia;
 - b) zmena obchodnej politiky banky;
 - c) zabezpečenie obozretného podnikania a/alebo stability banky;
 - d) vývoj na medzinárodnom a finančnom trhu;
 - e) zmeny technických možností poskytovania bankových produktov;

- f) zabezpečenie bezpečného fungovania bankového systému; alebo
- g) skvalitnenie, zjednodušenie príp. rozšírenie ponuky bankových služieb a produktov.

Zmena sa vykoná jednostranným oznámením banky formou zverejnenia v súlade s podmienkami stanovenými osobitnými právnymi predpismi. Zmena nadobudne účinnosť dňom uvedeným v zmene, a to po uplynutí lehoty stanovenej príslušným právnym predpisom na zverejnenie, nie kratšej ako 15 dní.

Klient má právo zmenu odmietnuť ...“

Citované ustanovenie obsahuje za neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Smernica 93/13/EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách pripúšťa zmenu zmluvných podmienok v spotrebiteľských zmluvách iba v súvislosti s existenciou vážneho a objektívneho dôvodu. Časť dôvodov formulovaných vo VOP má subjektívny základ napr. zmena obchodnej politiky banky, iné dôvody sú formulované natoľko všeobecne, že neumožňujú posúdiť ich objektivnosť napr. vývoj právneho a podnikateľského prostredia.

Tým sa v podstate umožňuje pristúpiť k jednostrannej zmene zmluvných podmienok zo strany banky z akéhokoľvek dôvodu, nakoľko je predpoklad, že ho bude možné subsumovať pod niektoré z dôvodov uvedených vo VOP.

V.
ANALÝZA NEPRIJATEĽNÝCH ZMLUVNÝCH PODMIENOK V RÁMCI
ÚVEROVÉHO VZŤAHU ZALOŽENÉHO MEDZI SPOTREBITEĽOM A
ČESKOSLOVENSKOU OBCHODNOU BANKOU, a.s.

Zmluva o poskytnutí úveru na bývanie, reg. č.
Druh úveru: Účelový úver na bývanie
uzatvorená v roku 2019
(v ďalšom texte len ako „Úverová zmluva“)

✓ **Všeobecné hodnotenie úverovej zmluvy:**

- Po formálnej stránke Úverová zmluva obsahuje podstatné náležitosti upravené v § 13 zákona č. 90/2016 Z.z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Súčasťou Úverovej zmluvy sú:
 - Obchodné podmienky Banky pre poskytovanie úverov na bývanie
 - Všeobecné obchodné podmienky Banky
- Podľa čl. IX. Úverovej zmluvy: Spoločné a záverečné ustanovenia, bod 13.
 - Súčasťou Zmluvy sa stávajú taktiež Žiadosť o uzatvorenie zmluvy o úvere, Oznámenia Banky, ktoré Banka bude zasielať Dlžníkovi v súlade so Zmluvou a Podmienkami

✓ **Posudzovanie konkrétnych zmluvných podmienok obsiahnutých v Úverovej zmluve z hľadiska neprijateľných zmluvných podmienok:**

- **Čl. V. Úverovej zmluvy - V. Podmienky čerpania Úveru a záväzky Dlžníka, bod 3. prvá veta** uvádza: „Pre prípad nesplnenia vyššie uvedených záväzkov Dlžníkom, a to zavinením na strane Dlžníka, sa dohodla zmluvná pokuta vo výške 1% zo zostatku istiny Úveru ku dňu porušenia záväzku v zmysle Zmluvy za každý jednotlivý prípad.“
- **Čl. V. Úverovej zmluvy - V. Podmienky čerpania Úveru a záväzky Dlžníka, bod 4. predposledná veta** uvádza: „Pre prípad nesplnenia vyššie uvedených záväzkov Dlžníkom, a to zavinením na strane Dlžníka, sa dohodla zmluvná pokuta vo výške 1% zo zostatku istiny Úveru ku dňu porušenia záväzku v zmysle Zmluvy za každý jednotlivý prípad.“

Citované ustanovenia považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Podľa § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka sa za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve považujú ustanovenia, ktoré požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprímerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nesplnením jeho záväzku. Zmluvnú pokutu vo výške 1% zostatku istiny Úveru za porušenie povinností Dlžníka, ktoré nemajú charakter omeškania s úhradou splátky úveru považujeme za neprímerane vysokú sankciu.

- **Čl. IX. Úverovej zmluvy - IX. Spoločné a záverečné ustanovenia, bod 5** uvádza: „Dlžník sa zaväzuje uhradiť Banke poplatky za služby Banky uvedeného nižšie v zmysle platného Sadzobníka Banky:
..... poplatok za upomienku 20,00 EUR, poplatok za výzvu 40,00 EUR....“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: V zmysle ustálenej judikatúry sú výdavky za upomienky považované za náklady spojené s výkonom podnikateľskej činnosti, ktoré veriteľ musí znášať v rámci výkonu svojho predmetu podnikateľskej činnosti (napr. rozsudok Okresného súdu Trenčín z 7.2.2014, sp. zn. 20C/238/2013).

- **Čl. IX. Úverovej zmluvy - IX. Spoločné a záverečné ustanovenia, bod 7** uvádza: „Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak Dlžník poruší svoje povinnosti dohodnuté Zmluvou, Podmienkami alebo súvisiacimi zmluvnými dokumentmi, môže Banka obmedziť alebo zastaviť čerpanie úveru, inkasovať finančné prostriedky zodpovedajúce výške Dlžnej čiastky z účtu Dlžníka v Banke, požadovať okamžité jednorazové zaplatenie istiny Úveru a Príslušenstva a pristúpiť k výkonu záložného práva.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Predmetné ustanovenie je v rozpore s generálnou klauzulou obsiahnutou v § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko spôsobuje značnú nerovnováhu práv a povinností zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. V zmysle tohto

ustanovenia je porušenie akejkoľvek povinnosti stanovenej Úverovou zmluvou a súvisiacou zmluvnou dokumentáciou dôvodom pre ktorýkoľvek z postupov Banky ako veriteľa špecifikovaných v danom ustanovení, dokonca aj k okamžitému jednorazovému zaplateniu dlžnej čiastky istiny Úveru a Príslušenstva.

- **Čl. IX. Úverovej zmluvy - IX. Spoločné a záverečné ustanovenia, bod 9** uvádza: „Dlžník podpisom tejto Zmluvy vyhlasuje, že nie je osobou s osobitným vzťahom k Banke v zmysle § 35 ods. 4 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Dlžník sa zaväzuje Banku bezodkladne informovať o vzniku, zmene alebo zániku svojho osobitného vzťahu k Banke.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Nakoľko predmetné ustanovenie ani len príkladmo neuvádza, kto je považovaný za osobu s osobitným vzťahom k banke, nie je z pohľadu priemerného spotrebiteľa dostatočne určité, čo môže spôsobiť neschopnosť spotrebiteľa vyhodnotiť jeho vzťah k banke. Z tohto dôvodu je citované ustanovenie spôsobilé založiť hrubý nepomer vo vzájomných právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa a je preto v zmysle generálnej klauzuly (§53 ods. 1 Občianskeho zákonníka) neprijateľnou zmluvnou podmienkou. K takémuto záveru dospela v prípade obdobného ustanovenia v zmluve Komisia vo svojom stanovisku, č. 36101/2017/21 zo dňa 24.1.2017.

- **Čl. IX. Úverovej zmluvy - IX. Spoločné a záverečné ustanovenia, bod 14** uvádza: „Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak Dlžník poruší svoje povinnosti dohodnuté Zmluvou, Podmienkami alebo súvisiacimi zmluvnými dokumentmi, môže Banka v súlade s Podmienkami požadovať okamžité splatenie istiny Úveru a Príslušenstva.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Predmetné ustanovenie je v rozpore s generálnou klauzulou obsiahnutou v § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko spôsobuje značnú nerovnováhu práv a povinností zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. V zmysle tohto ustanovenia je porušenie akejkoľvek povinnosti stanovenej

Úverovou zmluvou a súvisiacou zmluvnou dokumentáciou dôvodom pre okamžité splatnenie istiny Úveru a Príslušenstva. V zmysle ustálenej judikatúry sa ustanovenie, ktoré upravuje, že akákoľvek i nepodstatná chyba spotrebiteľa sa stáva dôvodom na stratu výhody splátok a splatnosť celého dlhu, považuje za šikanózne (napr. Rozsudok Okresného súdu Trenčín z 12.4.2011, sp.zn. 17C/5/2011)

✓ **Posudzovanie konkrétnych zmluvných podmienok obsiahnutých v zmluvných dokumentoch tvoriacích Súčasť Úverovej zmluve z hľadiska neprijateľných zmluvných podmienok:**

- **OBCHODNÉ PODMIENKY Československej obchodnej banky, a.s. pre poskytovanie úverov na bývanie** (ďalej len „OP“)
- **Čl. IV. OP - IV. Práva a povinnosti Banky, bod 2. písm. e)** uvádza: „Ak Dlžník poruší svoje povinnosti, má Banka právo prijať zodpovedajúce úverové opatrenia, a to najmä: e) požadovať okamžité jednorazové zaplatenie istiny Úveru a Príslušenstva.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Práva a povinnosti Dlžníka sú demonštratívne (cez slovo „najmä“) upravené v čl. III bod 5 OP, pričom ďalšie povinnosti Dlžníka sú uvedené v čl. III bod 6 OP. Dlhý výpočet povinností Dlžníka v spojení s demonštratívnosťou výpočtu umožňuje Banke ako Veriteľovi požadovať okamžité jednorazové zaplatenie istiny Úveru a Príslušenstva v podstate pri porušení akejkoľvek povinnosti Dlžníka. To spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa.

- **Čl.IV. OP - IV. Práva a povinnosti Banky, bod 5. písm. a) - g)** uvádza: „Banka môže požadovať okamžité jednorazové splatenie istiny Úveru a Príslušenstva, pokiaľ Dlžník:“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Predmetné ustanovenie v podstate umožňuje Banke ako Veriteľovi kedykoľvek vyhlásiť predčasnú splatnosť úveru (aj keď to posúva do roviny „požadovať okamžité jednorazové splatenie

istiny Úveru a Príslušenstva“) aj za dôvody, ktoré nespočívajú v omeškaní Dlžníka s plnením peňažného záväzku. Neprijateľnosť tejto zmluvnej podmienky spočíva v tom, že v neprospech spotrebiteľa sa odkláňa od ustanovenia § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého: Ak ide o plnenie zo spotrebiteľskej zmluvy, ktoré sa má vykonať v splátkach, môže dodávateľ uplatniť právo požadovať zaplatenie celej pohľadávky, najskôr po uplynutí troch mesiacov od omeškania so zaplatením splátky, keď súčasne upozornil spotrebiteľa v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva.

Neprijateľnosť obdobnej zmluvnej podmienky v spotrebiteľskej zmluve vyhodnotila aj Komisia vo svojom stanovisku zo dňa 24.1.2017, č.l istu: 36101/2017/21.

- **Čl. VI. OP - VI. Záverečné ustanovenia, bod 8. veta prvá** uvádza: „Banka má právo jednostranne meniť Obchodné podmienky a o každej zmene Obchodných podmienok je Banka povinná na svojej internetovej stránke a vo svojich pobočkách zrozumiteľne informovať písomnou formou v slovenskom jazyku najneskôr jeden mesiac pred navrhovaným dňom účinnosti príslušnej zmeny, ak všeobecne záväzný právny predpis platný Slovenskej republike neurčuje inú, kratšiu alebo dlhšiu lehotu.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Smernica 93/13/EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách pripúšťa zmenu zmluvných podmienok v spotrebiteľských zmluvách iba v súvislosti s existenciou vážneho a objektívneho dôvodu. Podľa § 53 ods. 4 písm. i) Občianskeho zákonníka, za neprijateľné zmluvné podmienky sa považujú ustanovenia, ktoré umožňujú dodávateľovi jednostranne zmeniť zmluvné podmienky bez dôvodu dohodnutého v zmluve. Predmetné ustanovenie neuvádza žiadne dôvody, pre ktoré je Banka oprávnená jednostranne meniť Obchodné podmienky, čo znamená, že Banka si týmto dojednaním zabezpečuje možnosť jednostrannej zmeny Obchodných podmienok z akéhokolvek dôvodu, resp. bez uvedenia dôvodu.

- **VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY** (ďalej len „VOP“)
- **Čl. 3.2. VOP - 3.2. Vzájomná komunikácia, bod 3.2.7.** uvádza:

„Klient taktiež súhlasí s vyhotovovaním zvukových záznamov Bankou pri realizácii telefonických hovorov.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Neprijateľnosť zmluvnej podmienky odvodzujeme od generálnej klauzuly uvedenej v ustanovení § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Tým, že banka si vyhradila právo vykonávať záznamy telefonických hovorov, pričom spotrebiteľovi takéto právo zo VOP nevyplýva, ide o hrubý nepomer v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Toto ustanovenie zvyhodňuje banku v prístupe k dôkazom, čo zakladá neprijateľnosť zmluvnej podmienky aj podľa ustanovenia § 53 ods. 4 písm. l) Občianskeho zákonníka, ktoré upravuje, že za neprijateľné zmluvné podmienky sa považujú ustanovenia, ktoré obmedzujú prístup k dôkazom alebo ukladajú spotrebiteľovi povinnosti niesť dôkazné bremeno, ktoré by podľa práva, ktorým sa riadi zmluvný vzťah, mala niesť iná zmluvná strana.

- **Čl.3.6. OP - 3.6. Záverečné ustanovenia, bod 3.6.7. veta pravá** uvádza: „Banka je oprávnená meniť tieto tieto VOP a osobitné obchodné podmienky pre jednotlivé obchody.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Smernica 93/13/EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách pripúšťa zmenu zmluvných podmienok v spotrebiteľských zmluvách iba v súvislosti s existenciou vážneho a objektívneho dôvodu. Podľa § 53 ods. 4 písm. i) Občianskeho zákonníka, za neprijateľné zmluvné podmienky sa považujú ustanovenia, ktoré umožňujú dodávateľovi jednostranne zmeniť zmluvné podmienky bez dôvodu dohodnutého v zmluve. Predmetné ustanovenie neuvádza žiadne dôvody, pre ktoré je Banka oprávnená jednostranne meniť Obchodné podmienky, čo znamená, že Banka si týmto dojednaním zabezpečuje možnosť jednostrannej zmeny Obchodných podmienok z akéhokoľvek dôvodu, resp. bez uvedenia dôvodu.

VI.
ANALÝZA NEPRIJATEĽNÝCH ZMLUVNÝCH PODMIENOK V RÁMCI
ÚVEROVÉHO VZŤAHU ZALOŽENÉHO MEDZI SPOTREBITEĽOM
A UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, a.s.

ZMLUVA OÚVERE NA BÝVANIE, č.
uzatvorená v roku 2019
(v ďalšom texte len ako „Úverová zmluva“)

✓ **Všeobecné hodnotenie úverovej zmluvy:**

- Po formálnej stránke Úverová zmluva obsahuje podstatné náležitosti upravené v § 13 zákona č. 90/2016 Z.z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Súčasťou Úverovej zmluvy v zmysle čl. II ods. 2 sú:
 - Obchodné podmienky na poskytovanie úverov na bývanie (ďalej len „Obchodné podmienky“)
 - Cenník bankových služieb pre občanov (ďalej len „Cenník“)
 - Všeobecné obchodné podmienky na vykonávanie bankových obchodov (ďalej len „VOP“)
- Čl. XIII. Úverovej zmluvy - PRÁVO NA PREMYSLENIE A PRÁVO NA ODSŤÚPENIE OD ZMLUVY obsahuje popis práva na premyslenia a práva na odstúpenie zmluvy garantované zákonom č. 90/2016 Z.z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Právo na premyslenie sa vzťahuje na návrh zmluvy, t.j. predzmluvnú fázu. Jeho zakomponovanie do už uzatvorenej (t.j. už podpísanej) Úverovej zmluvy spolu s právom na odstúpenie od zmluvy môže pre priemerného spotrebiteľa pôsobiť zmätočne, nakoľko v čase uzatvorenia tejto zmluvy už spotrebiteľ reálne nemôže právo na premyslenie pred uzatvorením zmluvy využiť, pričom z dojednaní ani nie je zrejmé, či takéto právo pred uzatvorením zmluvy spotrebiteľovi bolo zabezpečené a či ho spotrebiteľ využil/nevyužil.

✓ **Posudzovanie konkrétnych zmluvných podmienok obsiahnutých v Úverovej zmluve z hľadiska neprijateľných zmluvných podmienok:**

- **Čl.II. Úverovej zmluvy - II. ÚVOD, bod 2 veta druhá** uvádza:
„Dlžník podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že dokumenty, na ktoré

táto zmluva odkazuje a ktoré tvoria časť jej obsahu, sú mu pri uzavretí tejto zmluvy dostatočne známe.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Podľa ustanovenia § 53 ods. 4 písm. l) za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sa považujú ustanovenia, ktoré obmedzujú prístup k dôkazom alebo ukladajú spotrebiteľovi povinnosti niesť dôkazné bremeno, ktoré by podľa práva, ktorým sa riadi zmluvný vzťah, mala niesť iná zmluvná strana.

V zmysle stanoviska Komisie zo dňa 24.1.2017, č. 36101/2017/21: „Je neprijateľné, aby bolo na spotrebiteľa štandardnou zmluvnou podmienkou prenášané dôkazné bremeno oboznámenia sa so zmluvnými podmienkami a splnenia si zákonných povinností veriteľa. Priemerný spotrebiteľ ani nemusí byť znalý povinností, ktorá má za následok, že na spotrebiteľa je de facto prenášané dôkazné bremeno v otázke riadneho oboznámenia sa so zmluvnými podmienkami, ktoré má pre spotrebiteľa neprijateľný účinok vo vzťahu k potenciálnemu uplatneniu jeho práv na súde a u iných štátnych orgánov, keďže spotrebiteľ už len v dôsledku predmetnej zmluvnej podmienky môže byť odradený od prípadného podania podnetov alebo návrhov štátnym orgánom.“

Obdobne sa Komisia v inom prípade vyslovila, že dojednanie, ktorým dlžník potvrdzuje, že je oboznámený so zmluvnou dokumentáciou, je neprijateľnou zmluvnou podmienkou z dôvodu, že „ v rozpore s požiadavkou dobrej viery zakladá hrubý nepomer v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa. Uvedenou zmluvnou podmienkou sa súčasne na spotrebiteľa neprijateľne prenáša dôkazné bremeno v otázke skutočného oboznámenia sa do zmluvou o úvere a všeobecnými obchodnými podmienkami.“ (Komisia 21.1.2011).

Neprijateľnosť vyhlásenia spotrebiteľa o oboznámení sa so zmluvnou dokumentáciou týkajúcou sa úverového vzťahu vyplýva aj z Rozhodnutia Ústredného inšpektorátu SOI z 24.3.2014, č. SK/0207/99/2014.

- **Čl.IV. Úverovej zmluvy - IV. ZÁKLADNÉ PODMIENKY ÚVERU, bod 19** uvádza: „Poplatky:

Dlžník je povinný v súvislosti s poskytnutím a čerpaním úveru uhradiť nasledovné poplatky

- *nedodanie Bankou požadovaných dokumentov v termínoch dohodnutých v Dodatočných podmienkach vyššie: 35,00 EUR za 1 ks dokumentu; splatný za každý začatý mesiac omeškania s dodaním;*
- *za zaslanie upomienok: vo výške skutočných nákladov, ktoré ku dňu podpisu tejto zmluvy Banka vyčísluje nasledovne*
 - *prvá upomienka vo výške 14,00 EUR; splatný v deň odoslania upomienky,*
 - *druhá upomienka vo výške 14,00 EUR; splatný v deň odoslania upomienky,*
 - *tretia a ďalšia upomienka vo výške 14,00 EUR; splatný v deň odoslania upomienky,*
- *za neuposlušnosť výzvy Banky na preukázanie poistenia Zálohu a vinkulácie poistného plnenia z poistenie Zálohu: 500,00 EUR za neuposlušnosť výzvy; splatný v deň uvedený vo výzve ako deň splnenia povinnosti Dlžníka.*
- *nečerpanie Úveru v zmysle tejto zmluvy: 500,00 EUR; splatný v deň, ktorý Dlžník oznámil Banka nečerpanie Úveru, najneskôr v posledný deň lehota na čerpanie Úveru“*

Citované ustanovenie obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Podľa § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka sa za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve považujú ustanovenia, ktoré požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprímerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nesplnením jeho záväzku.

Vo vzťahu k poplatku za upomienky poznamenávame, že ustálenou judikatúrou sú náklady na upomienky považované za náklady spojené s výkonom podnikateľskej činnosti, ktoré banka musí znášať v rámci výkonu svojho predmetu podnikateľskej činnosti (napr. Rozsudok Okresného súdu Trenčín zo dňa 7.2.2014, sp.zn. 20C/238/2013). Ostatné vyššie uvedené poplatky vykazujú charakter sankcie za nesplnenie povinnosti spotrebiteľa, pričom ich považujeme za neprímerane vysokú sankciu.

- **Čl.VI. Úverovej zmluvy - VI. SPLÁCANIE ÚVERU, ÚROKOV A POPLATKOV, bod 8** uvádza: „Ak na Inkasnom účte nebude dostatok peňažných prostriedkov na úhradu splatnej Pohľadávky

Dlžník dáva Banke súhlas, aby použila peňažné prostriedky na ktoromkoľvek jeho účte alebo z iného jeho vkladu vedeného v Banke na započítanie splatných súm Pohľadávky, vrátane započítania práv z porušenia povinností Dlžníka alebo práv Banky vzniknutých z odstúpenia od tejto zmluvy, a to aj keď sú v inej mene ako je mena Úveru; na menový prepočet sa použije Bankou vyhlásený kurz devíza nákup meny pohľadávky Dlžníka. Zmluvné strany sa dohodli, že pre započítací prejav podľa tohto odseku je dostatočné následné doručenie výpisu z príslušného účtu alebo iného vkladu Dlžníka, z ktorého bude zrejmé vykonanie započítania.“

Citované ustanovenie obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Predmetné ustanovenie zakladá hrubú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, čo je v rozpore s generálnou klauzulou podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Viazanie iných účtov spotrebiteľa s úverom a možnosť započítania pohľadávok Banky voči akémukoľvek účtu bolo vyhodnotené ako neprijateľná podmienka v inom prípade v rozhodnutí Ústredného inšpektorátu SOI z 24.3.2014, č. SK/0207/99/2014.

- **Čl.VII. Úverovej zmluvy - VII. ÚROČENIE ÚVERU A POPLATKY, bod 5** uvádza: *„Ak Banka poskytla Úver ako účelový je oprávnená kedykoľvek po dobu trvania tohto zmluvného vzťahu zaslať Dlžníkovi výzvu na preukázanie účelového použitia Úveru v nej stanovenej lehote. Ak Dlžník na výzvu Banky nepreukáže účelové použitie Úveru, je Banka oprávnená požadovať od dlžníka zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške minimálne do 3% z výšky poskytnutého Úveru a Dlžník je povinný zmluvnú pokutu Banke zaplatiť bezodkladne po doručení výzvy Banky na zaplatenie zmluvnej pokuty.“*

Citované ustanovenie obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Podľa § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka sa za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve považujú ustanovenia, ktoré požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nesplnením jeho záväzku.

Zmluvnú pokutu uvedenú v predmetom ustanovení považujeme za neprimerane vysokú. Zároveň poukazujeme na neurčitost' resp. zmätočnosť ustanovenia, keď uvádza: „....vo výške minimálne do 3% z výšky poskytnutého Úveru....“

- **Čl. IX. Úverovej zmluvy - IX. NÁSLEDKY NESPLÁCANIA ÚVERU, bod 1** uvádza: „Banka upozorňuje Dlžník, že v prípade nesplácania Úveru je oprávnená:

.....

- Zasielať upomienky a účtovať príslušné poplatky v súlade s Cenníkom platným v čase zaslania upomienok;
-
- Započítať Pohľadávku proti akýmkoľvek pohľadávkam Dlžníka spôsobom dohodnutým v odseku 2 tohto článku “

Citované ustanovenie obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa.

- Účtovanie upomienok pre neprijateľnosť podmienky sme komentovali pri čl.IV. Úverovej zmluvy - ZÁKLADNÉ PODMIENKY ÚVERU, bod 19
- Započítanie pohľadávok spôsobom dohodnutým v odseku 2 komentujeme nasledujúcim bode.

- **Čl. IX. Úverovej zmluvy - IX. NÁSLEDKY NESPLÁCANIA ÚVERU ods. 2** uvádza: „Dlžník a Banka sa týmto dohodli, že Banka je oprávnená započítať Pohľadávky voči Dlžníkovi proti akýmkoľvek pohľadávkam Dlžníka voči Banke, a to bez ohľadu na to, či sú budúce alebo súčasné, podmienené alebo nepodmienené, bez ohľadu na právny vzťah, z ktorého vyplývajú, bez ohľadu na to, či sú splatné, premlčané, ako aj pohľadávky, ktoré nemožno uplatniť na súde a pohľadávky z vkladov Dlžníka vedených Bankou. Banka je oprávnená započítať aj Pohľadávky znejúce rôzne meny, a to kurzom Uverejneným Bankou ku dňu započítania. Na započítanie je Banka oprávnená použiť akékoľvek vklady, ktoré budú u nej kedykoľvek uložené a iné dlžné sumy v ktoromkoľvek čase Bankou dlžné v prospech Dlžníka alebo jeho účtu. Právo Banky na započítanie

Pohľadávky Banky má prednosť pred vykonaním akéhokoľvek Pokynu vzťahujúceho sa k účtu Dlžníka. Pokiaľ je to za primeraných podmienok možné, informuje Banka Dlžníka o započítaní Pohľadávky voči Dlžníkovi, a to za predpokladu, že tým nebudú poškodené jej práva alebo ohrozená schopnosť Banky vykonať jej právo započítania. “

Citované ustanovenie obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Predmetné ustanovenie spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, čím odporuje generálnej klauzule podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ustanovenie sa v neprospech spotrebiteľa odchyľuje od ustanovenie § 581 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého proti splatnej pohľadávke nemožno započítať pohľadávku, ktorá ešte nie je splatná, rovnako nemožno započítať ani premlčané pohľadávky, ďalej pohľadávky, ktorých sa nemožno domáhať na súde, ako ani pohľadávky z vkladov. Započítanie nie je prípustné ani proti pohľadávkam, ktoré nemožno postihnúť výkonom rozhodnutia. Dohoda o započítaní aj takýchto pohľadávok v zmysle Občianskeho zákonníka vyžaduje dohodu zmluvných strán. Nakoľko dojednanie o započítaní pohľadávok, ktoré štandardne započítateľné nie sú, nebolo so spotrebiteľom dojednané individuálne, predstavuje neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Obdobne viazanosť aj iných účtov a vkladov spotrebiteľa v banke s úverom predstavuje neprijateľnú zmluvnú podmienku z dôvodov, ktoré sme komentovali pri ustanovení čl. VI ods. 8 Úverovej zmluvy.

- **Čl. XI. Úverovej zmluvy - XI. PREDČASNÉ SPLATENIE ÚVERU Z PODNETU BANKY ods. 1 písm. k)** uvádza: „Banka je oprávnená požadovať predčasné splatenie (mimoriadnu splatnosť) Úveru a/alebo odmietnuť poskytnutie Úveru alebo jeho časti, v nasledovných prípadoch (Prípád neplnenia):
k) Dlžník je v omeškaní, nespĺnil alebo porušil povinnosti vymedzené touto zmluvou alebo Záložnou zmluvou alebo inou s Bankou uzavretou zmluvou alebo Obchodnými podmienkami a toto porušenie môže ohroziť splácanie alebo zabezpečenie Pohľadávky.“

Citované ustanovenie obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Predmetné ustanovenie spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Ustanovenie čl. XI ods. 1 Úverovej zmluve obsahuje početný výpočet dôvodov / písm. a) až l) / , pre ktoré môže banka pristúpiť k predčasnému spoplatneniu úveru. Písm. k) predmetného ustanovenia je formulované natoľko široko, že je možné pod neho subsumovať porušenie akejkoľvek povinnosti spotrebiteľa z daného úverového vzťahu alebo aj iných vzťahov s bankou. V daných súvislostiach poukazujeme aj na Závery Komisie zo dňa 24.1.2017, v zmysle ktorých vyhlásenie mimoriadnej splatnosti je potrebné vnímať ako prostriedok ultima ratio s tým, že zmluvná podmienka, ktorá umožňuje veriteľovi kedykoľvek vyhlásiť predčasnú splatnosť úveru i z dôvodov, ktoré nespočívajú v omeškaní dlžníka s plnením peňažného záväzku je neprijateľná pretože „v rozpore s ustanovením § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa odchyľuje od ustanovenia § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého môže veriteľ uplatniť právo podľa § 565 Občianskeho zákonníka (žiadať o zaplatenie celej pohľadávky) len v prípade omeškania s plnením peňažného záväzku, ktorý sa má plniť v splátkach a nie v prípade porušenia inej zmluvnej povinnosti či z dôvodov, ktoré nespočívajú priamo v porušení zmluvy, pričom zároveň toto právo môže uplatniť najskôr po uplynutí 3 mesiacov od omeškania so zaplatením splátky a keď súčasne upozornil spotrebiteľa v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva“.

- **Čl.XIV. Úverovej zmluvy - XIV. Záväzky a vyhlásenia dlžníka, ods. 5 písm. d)** uvádza: „Dlžník vyhlasuje, že pred podpísaním tejto zmluvy:
d) mal možnosť oboznámiť sa s ustanoveniami tejto zmluvy a všetkých jej príloh, ktoré mu boli pri podpise tejto zmluvy odovzdané, porozumel im a súhlasí s ich obsahom.“

Citované ustanovenie považujeme za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Odôvodnenie: Rovnaké ako sme uviedli v komentári k Čl.II. Úverovej zmluvy – ÚVOD, bod 2 veta druhá.

- ✓ **Posudzovanie konkrétnych zmluvných podmienok obsiahnutých v zmluvných dokumentoch tvoriacich Súčasť Úverovej zmluve z hľadiska neprijateľných zmluvných podmienok:**

➤ **OBCHODNÉ PODMIENKY NA POSKYTOVANIE ÚVEROV NA BÝVANIE A HYPOTEKÁRNÝCH ÚVEROV**

- **Článok 5. Obchodných podmienok - Splácanie Úveru, bod 2** uvádza: „Splatné záväzky Dlžníka Banka zúčtuje bankovým inkasom na ťarchu Inkasného účtu, v prvom poradí platieb pred inými príkazmi Dlžníka; Dlžník s inkasom súhlasí. Ak na Inkasnom účte nie je dostatok peňažných prostriedkov na úhradu splatných súm, Dlžník dáva Banke súhlas, že Banka je oprávnená použiť peňažné prostriedky na ktoromkoľvek účte alebo z iného vkladu Dlžníka vedeného v Banke alebo práv Banky vzniknutých z odstúpenia Zmluvy o úvere, a to aj keď sú v inej mene ako je mena Úveru; na menový prepočet sa použije Bankou vyhlásený kurz devíza nákup meny pohľadávky Dlžníka. Zmluvné strany sa dohodli, že pre započítací prejav podľa tohto odseku je dostatočné následné doručenie výpisu z príslušného účtu alebo iného vkladu Dlžníka, z ktorého bude zrejmé vykonanie započítania.“

Citované ustanovenie obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Predmetné ustanovenie zakladá hrubú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, čo je v rozpore s generálnou klauzulou podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Viazanie iných účtov spotrebiteľa s úverom a možnosť započítania pohľadávok Banky voči akémukoľvek účtu bolo vyhodnotené ako neprijateľná podmienka v inom prípade v rozhodnutí Ústredného inšpektorátu SOI z 24.3.2014, č. SK/0207/99/2014.

- **Článok 10. Obchodných podmienok - Postup Banky pri omeškaní Dlžníka so splácaním Úveru alebo jeho Príslušenstva, Mimoriadna splatnosť, bod 3** uvádza: „Okrem uvedeného Banka nad rámec stanovený zákonom upozorňuje Dlžníka na omeškanie aj ďalšími upomienkami, telefonátmi alebo formou krátkej textovej správy (SMS). Poplatky za jednotlivé upomienky sú uvedené v Zmluve o úvere/Cenníku“

Citované ustanovenie obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Ustálenou judikatúrou sú náklady na upomienky považované za náklady spojené s výkonom podnikateľskej činnosti,

ktoré banka musí znášať v rámci výkonu svojho predmetu podnikateľskej činnosti (napr. Rozsudok Okresného súdu Trenčín zo dňa 7.2.2014, sp.zn. 20C/238/2013).

Ostatné vyššie uvedené poplatky vykazujú charakter sankcie za nesplnenie povinnosti spotrebiteľa, pričom ich považujeme za neprimerane vysokú sankciu.

- **Článok 10. Obchodných podmienok - Postup Banky pri omeškaní Dlžníka so splácaním Úveru alebo jeho Príslušenstva, Mimoriadna splatnosť, bod 4** uvádza: „Dlžník a Banka sa týmto dohodli, že Banka je oprávnená započítať Pohľadávky voči Dlžníkovi proti akýmkoľvek pohľadávkam Dlžníka voči Banke, a to bez ohľadu na to, či sú budúce alebo súčasné, podmienené alebo nepodmienené, bez ohľadu na právny vzťah, z ktorého vyplývajú, bez ohľadu na to, či sú splatné, premlčané, ako aj pohľadávky, ktoré nemožno uplatniť na súde a pohľadávky z Vkladov. Banka je oprávnená započítať aj Pohľadávky znejúce na rôzne meny, a to kurzom Uverejneným Bankou ku dňu započítania. Na započítanie je Banka oprávnená použiť akékoľvek Vklady, ktoré budú u nej kedykoľvek uložené a iné dlžné sumy v ktoromkoľvek čase Bankou dlžné v prospech Dlžníka alebo jeho účtu. Právo Banky na započítanie Pohľadávky Banky má prednosť pred vykonaním akéhokoľvek Pokynu vzťahujúceho sa k účtu Dlžníka. Pokiaľ je to za primeraných podmienok možné, informuje Banka Dlžníka o započítaní Pohľadávky voči Dlžníkovi, a to za predpokladu, že tým nebudú poškodené jej práva alebo ohrozená schopnosť Banky vykonať jej právo započítania.“

Citované ustanovenie obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Predmetné ustanovenie spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, čím odporuje generálnej klauzule podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ustanovenie sa v neprospech spotrebiteľa odchyľuje od ustanovenie § 581 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého proti splatnej pohľadávke nemožno započítať pohľadávku, ktorá ešte nie je splatná, rovnako nemožno započítať ani premlčané pohľadávky, ďalej pohľadávky, ktorých sa nemožno domáhať na súde, ako ani pohľadávky z vkladov. Započítanie nie je prípustné ani proti pohľadávkam, ktoré nemožno postihnúť výkonom rozhodnutia.

Dohoda o započítaní aj takýchto pohľadávok v zmysle Občianskeho

zákonníka vyžaduje dohodu zmluvných strán. Nakoľko dojednanie o započítaní pohľadávok, ktoré štandardne započítateľné nie sú, nebolo so spotrebiteľom dojednané individuálne, predstavuje neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Obdobne viazanosť aj iných účtov a vkladov spotrebiteľa v banke s úverom predstavuje neprijateľnú zmluvnú podmienku z dôvodov rozporu s generálnou klauzulou podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

- **Článok 10. Obchodných podmienok - Postup Banky pri omeškaní Dlžníka so splácaním Úveru alebo jeho Príslušenstva, Mimoriadna splatnosť, bod 5 písm. k)** uvádza: „Prípady neplnenia, ktoré Banka považuje za zmenu okolností, pre ktoré je oprávnená požadovať predčasné splatenie Úveru (mimoriadna splatnosť):
k) Dlžník je v omeškaní, nesplnil alebo porušil povinnosti vymedzené Zmluvou o úvere alebo Záložnou zmluvou alebo inou s Bankou uzavretou zmluvou alebo Obchodnými podmienkami a toto porušenie môže ohroziť splácanie alebo zabezpečenie Pohľadávky Banky.“

Citované ustanovenie obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Predmetné ustanovenie spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Ustanovenie obsahuje početný výpočet dôvodov / písm. a) až l)/, pre ktoré môže banka pristúpiť k predčasnému spoplatneniu úveru. Písm. k) predmetného ustanovenia je formulované natoľko široko, že je možné pod neho subsumovať porušenie akejkoľvek povinnosti spotrebiteľa z daného úverového vzťahu alebo aj iných vzťahov s bankou.

V daných súvislostiach poukazujeme aj na Závety Komisie zo dňa 24.1.2017, v zmysle ktorých vyhlásenie mimoriadnej splatnosti je potrebné vnímať ako prostriedok ultima ratio s tým, že zmluvná podmienka, ktorá umožňuje veriteľovi kedykoľvek vyhlásiť predčasnú splatnosť úveru i z dôvodov, ktoré nespočívajú v omeškaní dlžníka s plnením peňažného záväzku je neprijateľná pretože „ v rozpore s ustanovením § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa odchyľuje od ustanovenia § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého môže veriteľ uplatniť právo podľa § 565 Občianskeho zákonníka (žiadať o zaplatenie celej pohľadávky) len

v prípade omeškania s plnením peňažného záväzku, ktorý sa má plniť v splátkach a nie v prípade porušenia inej zmluvnej povinnosti či z dôvodov, ktoré nespočívajú priamo v porušení zmluvy, pričom zároveň toto právo môže uplatniť najskôr po uplynutí 3 mesiacov od omeškania so zaplatením splátky a keď súčasne upozornil spotrebiteľa v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva“.

➤ **VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE VYKONÁVANIE BANKOVÝCH OBCHODOV**

• **Čl.7. VOP - 7. Vznik, zmeny a zánik zmluvného vzťahu, bod 7.2. v spojení s bodom 7.3** uvádza:

„7.2.Klient akceptáciou Všeobecných obchodných podmienok súhlasí s tým, že Banka je oprávnená postúpiť akúkoľvek svoju pohľadávku voči Klientovi na tretiu osobu, vždy však za dodržania podmienok určených zákonom.

7.3. Klient nie je oprávnený bez výslovného súhlasu Banky postúpiť ani založiť žiadnu svoju pohľadávku (vrátane pohľadávky z účtu) voči Banke a taktiež nie je oprávnený bez výslovného súhlasu Banky previesť práva a povinnosti zo zmluvy s Bankou na tretiu osobu.“

Citované ustanovenia obsahujú neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Ustanovenia, ktoré na jednej strane umožňujú banke postúpiť akúkoľvek pohľadávku voči spotrebiteľovi na tretiu osobu, pričom postúpenie pohľadávky spotrebiteľa voči banke na tretiu osobu banka podmieňuje svojim súhlasom, spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa.

Neprijateľnosť zmluvnej podmienky v podobnom prípade vyplýva aj zo záverov Komisie zo dňa 24.1.2017, č. 36101/2017/21.

• **Čl. 9. VOP - 9. Úhrada pohľadávok Banky, započítanie a premlčanie, bod 9.2. v spojení s bodom 9.3** uvádza:

„9.2. Banka je oprávnená za účelom úhrady splatných záväzkov Klienta voči Banke bez ďalšieho odpísať z účtu Klienta príslušné peňažné sumy.....“

9.3. Jednotlivé peňažné sumy na úhradu splatných záväzkov Klienta voči Banke odpisuje Banka z účtu Klienta spravidla v poradí podľa času ich splatnosti.....“

Citované ustanovenia obsahujú neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Viazanie iných účtov spotrebiteľa s úverom a možnosť započítania pohľadávok Banky voči akémukoľvek účtu je v rozpore s generálnou klauzulou podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka a bolo už vyhodnotené ako neprijateľná podmienka v rozhodnutí Ústredného inšpektorátu SOI z 24.3.2014, č. SK/0207/99/2014.

- **Čl.9. VOP - 9. Úhrada pohľadávok Banky, započítanie a premlčanie, bod 9.4. v spojení s bodom 9.7** uvádza:

„9.4. Ak nespĺní Klient riadne a včas svoje záväzky voči Banke, je Banka ďalej oprávnená kedykoľvek započítať svoje splatné peňažné pohľadávky proti akýmkoľvek peňažným pohľadávkam Klienta voči Banke bez ohľadu na ich menu, splatnosť a právny vzťah, z ktorého vyplývajú.“

9.7. Klient nie je bez výslovného súhlasu Banky oprávnený jednostranne započítať akékoľvek svoje peňažné pohľadávky voči Banke proti pohľadávkam Banky voči Klientovi bez ohľadu na ich menu, splatnosť alebo právny vzťah, z ktorého vyplývajú.“

Citované ustanovenia obsahujú neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Predmetné ustanovenia spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, keď na jednej strane banke umožňujú kedykoľvek započítať svoje splatné peňažné pohľadávky proti akýmkoľvek peňažným pohľadávkam, t.j. pohľadávkam, ktoré nemožno štandardne započítať jednostranným právnym úkonom, na strane druhej započítanie pohľadávok spotrebiteľa proti pohľadávkam banky je podmienené súhlasom banky.

- **Čl.11. VOP - 11. Bankové tajomstvo a ochrana osobných údajov, bod 11.4.** uvádza: „Klient berie na vedomie, že komunikácia medzi ním a Bankou týkajúca sa poskytovaných služieb môže byť zaznamenávaná prostredníctvom technických prostriedkov umožňujúcich jej záznam, uchovanie a reprodukciu a tieto záznamy a komunikácie môžu byť v príslušnom rozsahu podľa potreby použité pri objasnení prípadných rozporov a ako dôkazný prostriedok v konaní pred súdmi alebo správnymi orgánmi a v trestnom konaní alebo v prípade, keď to Banka uzná za nevyhnutné pre ochranu svojich oprávnených záujmov.“

Citované ustanovenia obsahujú neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Neprijateľnosť zmluvnej podmienky odvodzujeme od generálnej klauzuly uvedenej v ustanovení § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Tým, že banka si vo VOP vyhradila právo vykonávanie, uchovanie a reprodukciu záznamov z komunikácie so spotrebiteľom, pričom spotrebiteľovi takéto právo zo VOP nevyplýva, ide o hrubý nepomer v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Toto ustanovenie zvyhodňuje banku v prístupe k dôkazom a unesenia dôkazného spotrebiteľa v prípade sporu so spotrebiteľom, čo zakladá neprijateľnosť zmluvnej podmienky aj podľa ustanovenia § 53 ods. 4 písm. l) Občianskeho zákonníka, ktoré upravuje, že za neprijateľné zmluvné podmienky sa považujú ustanovenia, ktoré obmedzujú prístup k dôkazom alebo ukladajú spotrebiteľovi povinnosti niesť dôkazné bremeno, ktoré by podľa práva, ktorým sa riadi zmluvný vzťah, mala niesť iná zmluvná strana.

- **Čl.12. VOP - 12. Zodpovednosť, bod 12.1.** uvádza: „Ak zákon, tieto Všeobecné obchodné podmienky, Produktové podmienky alebo konkrétna zmluva neurčia inak, zodpovedá Banka iba za skutočnú škodu, ktorú spôsobila úmyselne alebo hrubou neobstarlivosťou. Za ušlý zisk a nemajetkovú ujmu banka nezodpovedá.“

Citované ustanovenie obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: Neprijateľnosť zmluvnej podmienky odvodzujeme od generálnej klauzuly uvedenej v ustanovení § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 53 ods. 4 písm. d) a písm. m) Občianskeho zákonníka, nakoľko ustanovenie v neprospech spotrebiteľa výrazne obmedzuje

nároky spojené so zodpovednosťou banky za spôsobenú škodu a nemajetkovú ujmu.

- **Čl.13. VOP - 13. Spôsob komunikácie, doručovanie, reklamácie, bod 13.5. písm. c), písm. e)** uvádza: „*Pokiaľ nie je preukázaný opak alebo pokiaľ osobitný zákon neurčuje inak alebo pokiaľ zmluva medzi Bankou a Klientom alebo iným subjektom, ktorý je oprávnený prijímať písomnosti od Banky neurčuje inak, platí že*
c) písomnosť doručovaná poštou obyčajnou zásielkou sa považuje za doručенú v tuzemsku tretí deň po jej odoslaní a v cudzine siedmy deň po jej odoslaní;
e) ak je povinnosť Banky doručiť písomnosť splnená, účinky doručenia nastávajú aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.“

Citované ustanovenie obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky.

Odôvodnenie: S poukazom na Závery Komisie zo dňa 24.1.2017 „Je neprijateľné, aby dodávateľ na vzťahy so spotrebiteľom uplatňoval zmluvne stanovenú fikciu doručenia, ktorá má navyše rýdzo procesný charakter. Táto zmluvná podmienka je spôsobilá poškodiť spotrebiteľa, pretože existuje nezanedbateľné nebezpečenstvo, že spotrebiteľ sa pri takejto konštrukcii tejto zmluvnej podmienky so zasielanou písomnosťou ani len neoboznami. Táto zmluvná podmienka vo svojej podstate predstavuje hrubo nevyváženú preferenciu ekonomických záujmov dodávateľa, ktorá nemôže obstáť v teste zmluvnej spravodlivosti a primeranosti, navyše ak Občiansky zákonník poskytuje spotrebiteľovi kvalitatívne inú ochranu v ustanovení § 45, podľa ktorého prejav vôle pôsobí voči neprítomnej osobe od okamihu keď k nej dôjde.“

V Košiciach, dňa 26.10.2020

*Za Spoločnosť ochrany spotrebiteľov (S.O.S) Poprad analýzu spracovala
JUDr. Renáta Dolanská*



MINISTERSTVO
HOSPODÁRSTVA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Analýza realizovaná v rámci projektu MHSR Som zmluvná podmienka. Kto je viac? (apríl-december 2020)