

Najčastejšie otázky dlžníkov ŠFRB smerované na oddelenie správy úverov

Akúkoľvek žiadosť dlžníka je potrebné adresovať v písomnej podobe s uvedením čísla úverovej zmluvy/čísla splátkového účtu a vlastnoručným podpisom na adresu ŠFRB.

1. Predčasné splatenie úveru

Čo je predčasné splatenie úveru?

Predčasné splatenie úveru je jednorazové vyplatenie celého zostatku dlhu v stanovenom termíne. ŠFRB požaduje úhradu:

- zostatku nesplatenej istiny,
- zostatku nesplatených úrokov (úrok, ktorý by ste uhradili v nasledujúcej mesačnej splátke),
- úrokov z omeškania v prípade zhoršenej platobnej disciplíny v minulom období.

Klient má právo požiadať veriteľa o predčasné splatenie úveru kedykoľvek v priebehu trvania zmluvného vzťahu.

Platí sa poplatok za predčasné splatenie úveru?

Predčasné splatenie úveru je bez poplatku.

Ako požiadať o predčasné splatenie úveru?

Žiadať o predčasné splatenie úveru je možné iba oficiálnou písomnou žiadosťou doručenu na poštovú adresu Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „veriteľ“). Túto žiadosť veriteľ považuje za záväznú. Žiadosť zaslanú prostredníctvom e-mailu nebude veriteľ akceptovať.

Ak bude veriteľovi doručená žiadosť bez podpisu dlžníka, prípadne bude podozrenie, že podpis dlžníka bol naskenovaný a vytlačný, v takom prípade veriteľ uvedenú žiadosť vráti klientovi na doplnenie podpisu, príp. opätovné podpísanie modrým perom.

Vklad finančných prostriedkov na bankový účet bez udeleného súhlasu veriteľa neznamená realizáciu predčasného splatenia úveru.

Kto môže požiadať o predčasné splatenie úveru?

O predčasné splatenie úveru môže požiadať:

- dlžník; v prípade ak úverovú zmluvu podpísali obaja manželia, o splatenie úveru môže požiadať ktorýkoľvek z nich. Rovnako, ak dodatkom k zmluve o poskytnutí podpory pristúpil k zmluve v priebehu jej platnosti nový partner dlžníka, tento môže tiež požiadať o splatenie úveru;

- dedič, ktorý sa stal dlžníkom fondu platným osvedčením o dedičstve s následným podpisom dodatku k zmluve o poskytnutí podpory;

- splnomocnenec, ktorý spolu so žiadosťou doručí veriteľovi úradné splnomocnenie s overenými podpismi, v ktorom ho dlžník splnomocňuje na zastupovanie jeho osoby vo veci predčasného splatenia úveru Štátneho fondu rozvoja bývania;

- ručiteľia, v prípade keď doložia úradné potvrdenie o tom, že nie je možné komunikovať priamo s dlžníkmi (úmrtie dlžníkov bez ukončeného dedičského konania, úradne vyhlásení dlžníci za nezvestných).

Môže byť žiadosť o predčasné splatenie úveru zamietnutá?

Áno môže, ŠFRB si vyhradzuje právo na zamietnutie žiadosti pri porušení zmluvných povinností, a to z nasledujúcich dôvodov:

- vedené súdne alebo exekučné konanie voči dlžníkovi,

- platné alebo pripravované odstúpenie od zmluvy zo strany veriteľa pre porušenie zmluvných podmienok,

Áká je lehota na spracovanie žiadosti o predčasné splatenie úveru?

Všetky žiadosti prijaté v mesiaci najneskôr do 20. dňa budú spracované v mesiaci prijatia žiadosti, pričom splatnosť predčasného splatenia úveru bude stanovená do 13. Dňa nasledujúceho mesiaca. Spracovanie žiadostí prijatých po 20. dni v mesiaci je možné až po 15. dni nasledujúceho mesiaca.

Lehotu splatnosti stanovenú ŠFRB nie je možné predĺžiť. V prípade, že v stanovenom termíne nie je uhradený zostatok úveru na splátkový účet, je potrebné doručiť novú žiadosť o predčasné splatenie úveru.

Môže byť predčasné splatenie úveru realizované z prostriedkov hypotekárneho úveru?

Áno, prostriedky na splatenie úveru môžu pochádzať z hypotekárneho úveru, Štátny fond rozvoja bývania neskúma pôvod prostriedkov, ani majiteľa poukazovaných prostriedkov.

Čo v prípade ak pohľadávka nebola v stanovenej lehote splatnosti uhradená?

Ak v určenom termíne nebola vyčíslená suma pohľadávky pripísaná na bankový účet má sa za to, že klient nemá záujem o predčasné ukončenie zmluvného vzťahu, súhlas na predčasné splatenie úveru zaniká a vyčíslenie zostatkov na predčasné splatenie úveru je bezpredmetné. Nastupuje normálny splátkový režim s povinnosťou úhrady mesačných splátok.

Ak klient v čase plynutia lehoty na predčasné splatenie úveru zastavil úhradu mesačných splátok a k samotnému splateniu úveru nedošlo, je nutné omeškané splátky okamžite doplatiť.

Mám uhradiť mesačnú splátku v mesiaci kedy úver vyplácam predčasne?

Vyčíslenie predčasného splatenia úveru zahŕňa celý zostatok úveru k určenému termínu splatnosti, ktorý je uvedený vo vyčíslení a je stanovený pred splatnosťou riadnej mesačnej splátky, tzn. pred 15. dňom v mesiaci. Ak zabezpečíte, aby bola celková suma k úhrade poukázaná na splátkový účet tak, aby najneskôr v stanovený deň bola na splátkový účet aj skutočne pripísaná, riadnu mesačnú splátku úveru v danom mesiaci už nepoukazujete.

Všetky prostriedky uhradené nad rámec predpísaných budú klientovi po realizácii predčasného splatenia úveru vrátené formou preplatku.

Čo v prípade, ak po splatení úveru vznikol preplatok?

Prípadný preplatok, ktorý vznikne bezprostredne po splatení úveru ŠFRB na bankový účet oznámený klientom v žiadosti o predčasné splatenie úveru. V prípade, že žiadosť informáciu o bankovom účte klienta neobsahuje, ŠFRB poukáže preplatok na bankový účet, z ktorého boli poukazované riadne mesačné splátky úveru.

Ako je to s potvrdením o ukončení zmluvného vzťahu a výmazom záložného práva?

ŠFRB zašle klientovi písomné oznámenie o ukončení zmluvy do 14 dní odo dňa pripísania finančných prostriedkov na účet ŠFRB. V prípade existujúceho záložného práva v prospech ŠFRB zašle veriteľ príslušnú správu katastra žiadosť o výmaz záložného práva vedeného v prospech veriteľa, pričom kópiou tejto žiadosti zaslanou na posledne známu poštovú adresu klienta informuje o postúpení žiadosti na vykonanie výmazu príslušnej správe katastra.

Môžem dokumenty prevziať osobne?

Akkoľvek písomné stanovisko vo veci predčasného splatenia úveru môže byť osobne prevzaté v sídle ŠFRB, pričom tento dokument bude odovzdaný výhradne dlžníkovi, ktorý s veriteľom podpísal zmluvu o poskytnutí podpory alebo dodatok k nej a splnomocnencovi, ktorý doručí veriteľovi úradné splnomocnenie s overenými podpismi, v ktorom ho dlžník splnomocňuje na prevzatie konkrétneho dokumentu. Na osobnom prevzatí je nutné sa vopred dohodnúť s povereným pracovníkom.

2. Zmeny zmluvných podmienok

Rozviedli sme sa a chcem prevziať úver ŠFRB na seba. Čo potrebujem doručiť?

K vyňatiu jedného z exmanželov z úverovej zmluvy je potrebné doručiť poštou na adresu ŠFRB nasledovné dokumenty:

- overená kópia Rozsudku o rozvode
- overená kópia Dohody o vysporiadaní BSM
- potvrdenie o výške čistého príjmu za posledný štvrtrok dlžníka, ktorý preberá úver
- ak preberá na seba splácanie úverov z iných bankových inštitúcií, alebo má pôžičku poskytnutú od právnických alebo fyzických osôb, zaslať kópie úverových zmlúv s vyznačenou výškou mesačnej splátky
- ak nemá ďalšie úvery, doručiť Čestné prehlásenie, že nemá žiadne úvery
- ak má v opatere dieťa/deti a ešte nie sú zárobkovo činné je potrebné zaslať potvrdenie o návšteve školy,
- oznámiť aktuálnu výšku výživného na dieťa/deti – ak nie je uvedená v rozsudku o rozvode, prípadne doručiť Rozsudok týkajúci sa výživného

- v prípade finančného vyrovnania bezpodielového spoluvlastníctva je potrebné zo strany exmanžela/exmanželky, doručiť čestné prehlásenie, že mu na účet/..... bola prevedená suma vo výške,- € ako úplné vyrovnanie bezpodielového spoluvlastníctva ak to nie je uvedené v Dohode o vysporiadaní BSM

Kópie dokladov bezplatne overí pracovník MsÚ poverený agendou ŠFRB, príp. za poplatok matrika alebo notár.

Po doručení žiadaných dokladov bude posúdená schopnosť splácať úver jedným dlžníkom. V prípade, že budúci dlžník nemá dostatočný príjem na splácanie úveru, Štátny fond rozvoja bývania nebude akceptovať dohodu o vysporiadaní BSM a úver budete povinný splácať s bývalou manželkou/manželom spoločne a nerozdielne.

Všetky potrebné tlačivá sa nachádzajú na webovej stránke www.sfrb.sk v časti Informácie – Informácie pre klientov v zmluvnom vzťahu.

Zomrel mi manžel, manželka/partner, partnerka, čo mám robiť?

Zaslať kópiu úmrtného listu a pokračovať v splácaní úveru. Ak máte informáciu o tom, ktorý notársky úrad bude riešiť dedičské konanie, prosíme o poskytnutie informácie ŠFRB z dôvodu prihlásenia pohľadávky ŠFRB do dedičského konania. Po ukončení dedičského konania je potrebné zaslať originál alebo overenú kópiu poštou na adresu ŠFRB

Ako mám postupovať, keď si chcem zvýšiť mesačnú splátku?

V prípade, že si chcete navýšiť mesačnú splátku úveru je potrebné zaslať poštou na adresu ŠFRB písomnú žiadosť o zvýšenie mesačnej splátky úveru, v žiadosti je potrebné uviesť číslo úverovej zmluvy, aktuálnu adresu a uviesť výšku novej splátky. Žiadosť musí byť podpísaná. Po schválení navýšenia mesačnej splátky úveru, nie je možné v budúcnosti požiadať o opätovné zníženie mesačnej splátky úveru.

Je možné vložiť mimoriadnu splátku úveru?

Štátny fond rozvoja bývania umožňuje klientom realizovať mimoriadnu splátku úveru maximálne 2x ročne. Výška mimoriadnej splátky úveru je minimálne 1 500 € u fyzických osôb – občanov a 15 000,- € u právnických osôb.

Je potrebné zaslať písomnú žiadosť. V žiadosti je potrebné uviesť jednu z možností – skrátenie doby splácania úveru alebo zníženie mesačnej splátky úveru.

Vzor žiadosti je k dispozícii na webovej stránke ŠFRB www.sfrb.sk v časti Informácie – Informácie pre klientov zmluvnom vzťahu. Žiadosť je potrebné vyplniť, podpísať a doručiť do podateľne ŠFRB poštou alebo osobne.

Je možný odklad splácania úveru?

Klient môže písomne požiadať o doklad splácania úveru na dobu 6 mesiacov s možnosťou predĺženia odkladu splácania úveru o ďalších 6 mesiacov, ale maximálne na dobu 1 roka.

V žiadosti je potrebné uviesť dôvod odkladu splácania.

V prípade fyzickej osoby je odklad splátok úveru schválený iba v prípadoch:

- ak je Dlžník v hmotnej núdzi – je potrebné doložiť originál Potvrdenia o poberaní dávok v hmotnej núdzi,
- ak je Dlžník evidovaný na úrade práce ako nezamestnaný – je potrebné doložiť originál Potvrdenia o registrácii na ÚPSVaR SR,
- ak je Dlžník dlhodobo práceneschopný – je potrebné doložiť originál Potvrdenia o práceneschopnosti vystavené ošetrovateľom lekárom,
- ak u Dlžníka nastane výrazný pokles príjmu – je potrebné doložiť Potvrdenie o príjme, resp. krátenie úväzku vystavené zamestnávateľom, príp. Daňové priznanie za predchádzajúci rok
- ak je Dlžník poberateľom iba materského alebo rodičovského príspevku – je potrebné doložiť originál Potvrdenia zo Sociálnej poisťovne,

Pri odklade splácania klient neuhrádza mesačnú splátku úveru, ale úver sa mu ďalej úročí. Treba si uvedomiť, že po ukončení doby odkladu splácania klient uhrádza zvýšenú mesačnú splátku úveru.

Zmenil som si trvalý pobyt, ako to nahlásim?

Je potrebné zaslať poštou na adresu ŠFRB doklad preukazujúci zmenu trvalého pobytu, alebo Potvrdenie obecného/mestského úradu o zmene trvalého pobytu. Akúkoľvek zmenu trvalého pobytu alebo korešpondenčnú adresu je potrebné zaslať písomne poštou na adresu ŠFRB.

Oženil som sa/vydala som sa a chcel/chcela by som previesť polovicu nehnuteľnosti na manželku/manžela. Čo k tomu potrebujem:

Je potrebné doručiť poštou na adresu ŠFRB overenú kópiu sobášneho listu a potvrdenie o trvalom pobyte. Podmienkou zmeny vlastníckych práv k nehnuteľnosti, ktorá je založená v prospech ŠFRB je v tomto prípade prístupenie manžela/ky k úverovému vzťahu.

Na základe doručených dokladov ŠFRB vypracuje Dohodu o prístupení k záväzku. Po obojstrannom podpísaní Dohody ŠFRB vystaví súhlas s prevodom vlastníckeho práva k danej nehnuteľnosti.

3. Zriadenie záložné práva na nehnuteľnosť

Čo je potrebné doručiť k zriadeniu záložného práva ?

- 1x výpis z listu vlastníctva prípadne listov vlastníctva s kolkom nie starším ako 1 mesiac;
- znalecký posudok nie starší ako 3 mesiace
- 1x overená kópia poisťnej zmluvy pre prípad živelných udalostí, ktorou je poistená zakladaná nehnuteľnosť
- originál Potvrdenia o vinkulácii poisťného plnenia v prospech ŠFRB
- 1x kópia dokladu o úhrade poisťného
- Potvrdenie o trvalom pobyte

Kedy bude zaslaný výmaz záložného práva ?

Výmaz záložného práva je zasielaný priamo na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor a na vedomie dlžníkovi do 5 dní od predčasného splatenia úveru. V prípade zmeny zabezpečenia je výmaz záložného práva zasielaný až po doručení LV so zapísaným záložným právom v prospech ŠFRB.

Čo mám robiť, porušil som zmluvné podmienky - na LV mám už zapísanú inú bankovú inštitúciu ?

Je potrebné doručiť okrem dokladov k zriadeniu záložného práva aj Dohodu záložných veriteľov o poradí záložných práv a návrh na vykonanie jej záznamu, vyhotovené a podpísané zástupcami príslušnej banky, na základe ktorej bude ŠFRB zapísaný na liste vlastníctva na 1. mieste, prípadne o doručenie súhlasu banky s našim 2. miestom a písomný prísľub banky, že po zriadení záložného práva v prospech ŠFRB na 2. mieste vyhotoví Dohodu záložných veriteľov o poradí záložných práv.

4. Poistenie nehnuteľnosti

Ako získať tlačivá na zriadenie vinkulácie poistného plnenia?

Tlačivá sa nachádzajú na webovej stránke www.sfrb.sk v časti Informácie – Záložné zmluvy, príp. je možné zaslať tlačivá mailom na mailovú adresu dlžníka. V prípade, ak klient nemá prístup na internet, na požiadanie zašle ŠFRB tlačivá poštou alebo e-mailom.

Čo je vinkulácia poistného plnenia?

Vinkulácia poistného plnenia predstavuje formu zabezpečenia pohľadávok, ktoré vzniknú v prípade živeľnej poistnej udalosti na založenej nehnuteľnosti.

Postačuje kópia poistnej zmluvy a vinkulácie poistného plnenia? Ak nie, kde ich môžem dať overiť?

ŠFRB je potrebné doručiť originál potvrdenia o zriadení vinkulácie poistného plnenia a overenú kópiu poistnej zmluvy. Overenie bezplatne vykoná zamestnanec MsÚ poverený agendou ŠFRB, príp. matrika alebo notár

V akej výške má byť vinkulovaná suma?

Výška vinkulovanej sumy musí byť vo výške poskytnutého úveru zo ŠFRB.

5. Splatenie úveru v riadnom termíne

Kedy mi bude oznámená výška poslednej splátky?

Výšku poslednej splátky úveru oznamuje ŠFRB písomne písomne 3 týždne pred splatnosťou poslednej splátky.

Ked' uhradím poslednú splátku, kedy si mám zrušiť trvalý príkaz?

Po úhrade vyčíslenej poslednej splátky úveru je potrebné zrušiť trvalý príkaz vo svojej banke. V prípade, že trvalý príkaz nebude zrušený, ale úverový vzťah už bude ukončený, ŠFRB automaticky zabezpečí vrátenie preplatku na účet, z ktorého bola platba zaslaná.

Ked' uhradím poslednú splátku zašlete mi výmaz na nehnuteľnosť, na ktorú som Vám zriadil záložné právo?

Vyrovnaním dlžnej sumy (splatenie úveru) zmluvný vzťah zanikne, následne ŠFRB zašle dlžníkovi potvrdenie o ukončení zmluvného vzťahu. V prípade ak bolo k úverovej zmluve zriadené záložné právo, po zániku úverového vzťahu zašle ŠFRB návrh na výmaz záložného práva priamo na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor a na vedomie dlžníkovi.

6. Súhlas so zápisom záložného práva na 2. mieste

Čo potrebujem (ako mám postupovať) aby mi bol udelený súhlas s ďalším záložným právom?

Žiadosť je potrebné adresovať v písomnej podobe s uvedením čísla úverovej zmluvy a vlastnoručným podpisom na adresu ŠFRB. Odpoveď sa zasiela písomne poštou na adresu trvalého pobytu klienta. Ďalej je potrebné: doložiť aktuálny výpis LV so zapísanou ťarchou v prospech ŠFRB (napr. z katasterportalu) mať uhradené pravidelné mesačné splátky úveru (počet dlžných splátok „0“), prípadne bezodkladne doložiť doklad o ich úhrade.

V prípade, že sa jedná o právnickú osobu (Spoločenstvo vlastníkov bytov, Bytové družstvo, Správca bytového domu...) musí za vlastníka bytu požiadať o súhlas s ďalším záložným právom a vyčíslenie zostatku úveru za celý bytový dom právnická osoba, t. správca alebo spoločenstvo.

Kedy mi bude doručený súhlas s ďalším záložným právom?

Lehota na vybavenie doručených žiadostí je 30 dní.

Pošlete mi súhlas mailom?

Žiadne potvrdenia, informácie o úvere a pod. ŠFRB mailom nezasiela. Súhlas so zápisom záložného práva je zaslaný poštou, príp. si ho môže dlžník vyzdvihnúť aj osobne v sídle ŠFRB.

Môžem poslať žiadosť o súhlas s ďalším záložným právom na viacero bánk súčasne?

Nie. Dlžník môže zaslať žiadosť o súhlas s ďalším záložným právom len pre jednu banku.

Môže mi súhlas prevziať aj iná osoba?

Áno na základe overeného splnomocnenia určeného na konkrétny právny úkon.

Musí byť prílohou žiadosti aktuálne LV?

Áno. Stačí doložiť k žiadosti LV vytlačené z kataster portálu

Môžete mi poslať súhlas obratom?

Nie. Stanovená lehota na vybavenie žiadosti je 30 dní.

Čo je potrebné na vystavenie súhlasu s ďalším záložným právom v prípade bytového domu?

V žiadosti je potrebné uviesť údaje týkajúce sa bytového domu, číslo úverovej zmluvy so ŠFRB, názov banky, pre ktorú je súhlas požadovaný, výška úveru v Banke, mesačná splátka úveru v Banke, doba splatnosti úveru v Banke, forma ručenia, mesačná výška tvorby fondu prevádzky a údržby opráv.

7. Kolaudačné rozhodnutie

Kam a do akého dátumu zaslať kolaudačné rozhodnutie ?

Originál alebo overenú kópiu Právoplatného kolaudačné rozhodnutie, je potrebné doručiť na adresu ŠFRB do 14 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, maximálne však do 24 mesiacov odo dňa otvorenia účtu

Čo všetko musí obsahovať protokol, alebo zápis o odovzdaní a prevzatí stavby

Preberací a odovzdávací protokol o ukončení prác, alebo Zápis o odovzdaní a prevzatí ukončených prác, musí obsahovať všetky údaje: meno, priezvisko, funkcia, podpis, pečiatka, zhotoviteľ, objednávateľ, stavebný alebo technický dozor, iní účastníci konania, dátum ukončenia preberacieho konania.

Je postačujúce doručiť iba prvú stranu energetického certifikátu budovy ?

Dlžník je povinný doručiť na adresu ŠFRB kompletný Energetický certifikát budovy príp. overenú kópiu.