

Zmluva o poskytnutí podpory vo forme úveru
uzavretá podľa ustanovení zákona č. 607/2003 Z.z o Štátnom fonde rozvoja bývania
v znení neskorších predpisov a § 497 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. - Obchodného
zákonníka v znení neskorších predpisov.
/ďalej len úverová zmluva/

Číslo zmluvy: 505/243/2012

POo

Zmluvné strany:

Veriteľ:

Názov:	Štátny fond rozvoja bývania
Miesto sídla:	Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37
Zastúpený:	Ing. Ľubomírom B o š a n s k ý m, riaditeľom Štátneho fondu rozvoja bývania
IČO:	31749542
Internetová adresa:	www.sfrb.sk
(ďalej len veriteľ)	

Dlžník

Názov právnickej osoby:	Obec Liptovský Ján
So sídlom:	Jána Kalinčiaka 39 032 03 Liptovský Ján
Zastúpená:	Juraj Filo, starosta obce
Oprávnený konať v zmluvných veciach:	Juraj Filo
IČO:	00315486
Email:	starosta@liptovskyjan.sk
(ďalej len dlžník)	

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí úverovej zmluvy za nižšie uvedených podmienok.

Článok I.
Základné podmienky

Výška úveru:	962 060,00 €
Účel poskytnutia úveru:	Kúpa bytu v bytovom dome pre nájom
Kód účelu:	U413
Úroková sadzba:	1 % p.a. /bankový rok = 360 dní/
Lehota splatnosti:	30 rokov odo dňa otvorenia účtu v banke
Názov stavby:	Nájomný bytový dom – 24 b.j.
Miesto stavby:	Liptovský Ján 371
Špecifikácia nehnuteľnosti :	katastrálne územie Liptovský Ján LV č. 1744 BD súpisné číslo 371 na pozemku CKN parc. č. 568/43
Kolaudačné rozhodnutie vydané dňa:	3.1.2012
Kým:	Obec Liptovský Ján
Pod číslom:	SOcÚ/LJ-204/2011
Právoplatnosť:	4.1.2012
Okres / kód okresu, kde sa stavba realizuje:	Liptovský Mikuláš/ 505

Článok II.

Predmet úverovej zmluvy

Na základe žiadosti dlžníka č. 243/Ž/2012 zo dňa 20.1.2012 a overenej pracovníkom Mestského úradu v Liptovskom Mikuláši sa veriteľ zaväzuje poskytnúť dlžníkovi podporu vo forme úveru v zmysle Článku I. tejto zmluvy. Dlžník sa zaväzuje podporu použiť dohodnutým spôsobom, na dohodnutý účel a vrátiť podporu spolu s príslušenstvom veriteľovi, ako aj splniť ďalšie záväzky uvedené v tejto zmluve.

Článok III.

Povinnosti veriteľa

- 3.1. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť úver v súlade s ustanoveniami zákona č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov /ďalej len zákon o ŠFRB/, ako aj v súlade s ustanoveniami ostatných nadväzujúcich právnych a vykonávacích predpisov prostredníctvom banky, ktorá bude spravovať účet k poskytnutému úveru.
- 3.2. Veriteľ sa zaväzuje zabezpečiť otvorenie účtu v prospech dlžníka, najneskôr do 45 dní po doručení požadovaných dokladov k zabezpečeniu úveru zo strany dlžníka v príslušnej banke, ktorá bude spravovať účet k poskytnutému úveru.
- 3.3. Veriteľ sa zaväzuje po otvorení účtu v banke túto skutočnosť bezodkladne oznámiť dlžníkovi.

Článok IV.

Čerpanie úveru

- 4.1. Dlžník je oprávnený čerpať úverové prostriedky z bankového účtu, ktorý mu v zmysle článku III. tejto úverovej zmluvy zriadi veriteľ výlučne na účel, ktorý je uvedený v článku I. úverovej zmluvy.
- 4.2. Pri čerpaní prostriedkov z účtu vedeného v banke je dlžník povinný predložiť kúpnu zmluvu uzatvorenú medzi kupujúcim (dlžník) a predávajúcim (zhotoviteľ).
- 4.3. Pri predkladaní kúpnej zmluvy v banke za účelom čerpania prostriedkov z účtu je dlžník povinný ho opatriť podpisom a pečiatkou pracovníka príslušného mestského úradu v sídle okresu.
- 4.4. Dlžník berie na vedomie, že úver je poskytnutý z prostriedkov rozpočtu Slovenskej republiky. Veriteľ spravuje majetok štátu v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákonom č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov a iné.

Článok V.

Splácanie úveru

- 5.1. Dlžník sa zaväzuje splácať veriteľovi úver členený na istinu, úrok z úveru a príp. sankcie /ďalej len úver/ na účet v banke pravidelnými mesačnými splátkami. Platba musí byť pripísaná na splátkový účet do 15. kalendárneho dňa v mesiaci počas celej lehoty splatnosti úveru. V prípade, že splátka úveru nebude k tomuto dňu pripísaná na účet, bude oneskorená platba úročená úrokom z omeškania v súlade s platnou legislatívou SR.
Prvú splátku je dlžník povinný uhradiť do 15. dňa v mesiaci nasledujúcom po dni otvorenia účtu v banke v zmysle Čl. III úverovej zmluvy. Dlžník berie na vedomie, že úročenie úveru je bankou účtované dňom otvorenia účtu v banke.

- 5.2. Prvá až 359 (predposledná) anuitná splátka úveru je vyčíslená vo výške **3 094,37 €** za predpokladu riadneho a včasného splácania poskytnutého úveru dlžníkom.
- 5.3. Posledná splátka predstavuje zostatok dlhu a jej výšku je veriteľ dlžníkovi povinný oznámiť bezprostredne po uhradení predposlednej splátky zo strany dlžníka.
- 5.4. Ak dlžník nemôže riadne a včas splácať úver z akéhokoľvek dôvodu, je povinný bez zbytočného odkladu túto skutočnosť oznámiť veriteľovi.
- 5.5. V prípade, ak dlžník preukáže dočasnú neschopnosť a nemožnosť splácania úveru a osobitne písomne požiada veriteľa o odklad splátok alebo splátkový kalendár, môže veriteľ uzavrieť s dlžníkom splátkový kalendár, resp. môže povoliť odklad splácania úveru formou dodatku k úverovej zmluve.

Článok VI.

Poistenie nehnuteľnosti

- 6.1. Dlžník je povinný po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorá je špecifikovaná v Článku I. tejto úverovej zmluvy, bezodkladne ju poistiť voči živelným pohromám a vinkulovať poistné plnenie v prospech veriteľa vo výške poskytnutého úveru.
- 6.2. Dlžník je povinný veriteľovi doručiť overenú kópiu Poistnej zmluvy spolu s potvrdenou Žiadosťou o vinkuláciu poistenia a s Potvrdením o zriadení vinkulácie poistného plnenia z poistnej udalosti vo výške poskytnutého úveru do 14 kalendárnych dní po jej uzatvorení v prospech veriteľa.
Nehnuteľnosť musí byť poistená po celú dobu trvania zmluvného vzťahu.
- 6.3. V prípade poistnej udalosti, ak škoda na majetku je vyššia ako 3 319,39 €, je dlžník povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať veriteľa.
- 6.4. Zánik poistnej zmluvy, zmena poistnej zmluvy bez súhlasu veriteľa sa považujú za závažné porušenie zmluvy.

Článok VII.

Povinnosti dlžníka

Dlžník je povinný okrem všeobecných povinností voči veriteľovi plniť predovšetkým tieto povinnosti:

- 7.1. Dlžník sa zaväzuje použiť úver výlučne na účel uvedený v základných podmienkach.
- 7.2. Dlžník je povinný umožniť veriteľovi kontrolu spôsobu a formy užívania nehnuteľnosti po dobu platnosti úverovej zmluvy.
- 7.3. Dlžník nesmie jednotlivé byty v bytovom dome odpredať, a to ani jednotlivito, ani celý bytový dom a zároveň musí zachovať nájomný charakter bytov v bytovom dome najmenej 30 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva.
- 7.4. Zmluvy s užívateľmi bytov si dlžník uzavrie na základe vlastných kritérií a podmienok sám a to tak, aby tieto boli v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 7.5. Všetky rozhodujúce zmeny, ktoré sa týkajú dlžníka (napr. zmena sídla a pod.), je dlžník povinný oznámiť veriteľovi bez zbytočného odkladu, v opačnom prípade znáša škodu, ktorá veriteľovi vznikne v súvislosti s nesplnením tejto povinnosti.
- 7.6. V prípade realizácie výkonu záložného práva je dlžník povinný uhradiť veriteľovi náklady spojené s realizáciou tohto záložného práva (náklady dobrovoľnej verejnej dražby, exekučného konania, notárske poplatky, správne poplatky, poštové náklady, poplatok za dražobnú službu a iné). Tieto poplatky sú súčasťou pohľadávky veriteľa a dlžník sa ich zaväzuje zaplatiť veriteľovi, pričom ich zaplatenie je zabezpečené práve záložným právom.

Článok VIII.

Doručovanie písomnosti

Všetku korešpondenciu, ktorá je adresovaná dlžníkovi, zasiela veriteľ poštou, a to doporučenou zásielkou s doručenkou na posledne známu adresu dlžníka. Za posledne známu adresu sa považuje adresa dlžníka uvedená v databáze veriteľa. Ak nebol adresát zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, uloží doručovateľ písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku do troch dní od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení nedozvedel.

Článok IX.

Zabezpečenie úveru

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom zabezpečení poskytnutého úveru:

9.1. Pred čerpaním úveru

9.1.1. V súlade s ustanovením § 151a až § 151g zákona č. 40/1964 Z.z. - Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov je návratnosť úveru zabezpečená zriadením záložného práva na nehnuteľnosť /stavba, pozemok pod stavbou/ v prospech záložného veriteľa. Dlžník je povinný po celý čas splácania úveru zabezpečiť veriteľovi postavenie prednostného veriteľa.

9.1.2. Záložnú zmluvu si dlžník spolu s návrhom na vklad záložného práva, ako aj potrebné prílohy zabezpečí sám, na vlastné náklady a nebezpečenstvo. Dlžník je povinný na vypracovanie dokumentov použiť vzory uverejnené na internetovej stránke veriteľa: www.sfrb.sk.

9.1.3. Rozsah záložného práva je medzi zmluvnými stranami dohodnutý najmenej vo výške poskytnutého úveru v prípade, že dlžník ručí nehnuteľnosťou, na ktorú mu bol poskytnutý úver. V tomto prípade je úver zabezpečený po celú dobu platnosti úverovej zmluvy.

V prípade ručenia inou nehnuteľnosťou je dlžník povinný zriadiť záložné právo v rozsahu 1,3 násobku poskytnutého úveru.

9.1.4. Dlžník súčasne dáva súhlas s realizáciou výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa a veriteľ má právo v rozsahu záložnej zmluvy si svoje oprávnené nároky uplatniť prostredníctvom predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe spôsobom podrobne upraveným v zákone č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení za predpokladu, ak nastanú účinky odstúpenia od úverovej zmluvy zo strany veriteľa. Po realizácii záložného práva veriteľ nemá žiadne záväzky voči žiadnym tretím osobám, ktoré si nárokovujú akékoľvek práva k vydraženej nehnuteľnosti. Najmä nie je povinný im zabezpečiť náhradné bývanie, ubytovanie alebo prístrešie.

9.2. Po nadobudnutí vlastníckeho práva

9.2.1. Dlžník je povinný zriadiť záložné právo na nehnuteľnosť, na ktorú mu veriteľ poskytol úver vrátane pozemku pod nehnuteľnosťou spolu s prístupovou cestou k nehnuteľnosti do 60 kalendárnych dní od nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Dlžník je povinný vypracovať záložnú zmluvu 6x, návrh na vklad 3x podľa aktuálnych vzorov zverejnených na stránke veriteľa /www.sfrb.sk/. Tieto obratom zaslať veriteľovi spolu s aktuálnym listom vlastníctva a ocenením nehnuteľnosti /kúpna zmluva/. Rozsah záložného práva je medzi zmluvnými stranami dohodnutý najmenej vo výške poskytnutého úveru.

- 9.2.2.** Rovnopis alebo overenú kópiu návrhu na vklad s vyznačenou pečiatkou územne príslušnej správy katastra nehnuteľností, zašle dlžník na adresu veriteľa do 14 pracovných dní odo dňa podania návrhu na vklad. Vznik záložného práva v prospech veriteľa preukáže dlžník zaslaním listu vlastníctva s povoleným vkladom záložného práva v prospech veriteľa do 14 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení zápisu záložného práva v prospech veriteľa.
- 9.2.3.** Dlžník sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu veriteľa nehnuteľnosť nezaťaží v prospech tretích osôb, a to najmä zriadením záložného práva, vecného bremena alebo zabezpečovacieho práva prevodu k nehnuteľnosti.
- 9.2.4.** Dlžník je povinný pri zriadení záložného práva zabezpečiť veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa.
- 9.2.5.** Dlžník súčasne dáva súhlas s realizáciou výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa a veriteľ má právo v rozsahu záložnej zmluvy si svoje oprávnené nároky uplatniť prostredníctvom predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe spôsobom podrobne upraveným v zákone č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení za predpokladu, ak nastanú účinky odstúpenia od úverovej zmluvy zo strany veriteľa. Po realizácii záložného práva veriteľ nemá žiadne záväzky voči žiadnym tretím osobám, ktoré si nárokuje akékoľvek práva k vydraženej nehnuteľnosti. Najmä nie je povinný im zabezpečiť náhradné bývanie, ubytovanie alebo prístrešie.
- 9.2.6.** Veriteľ je oprávnený v priebehu trvania zmluvného vzťahu prehodnotiť zabezpečenie úveru a dlžník je povinný na požiadanie veriteľa doplniť zabezpečenie úveru v požadovanej výške. Nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy.

Článok X.

Sankcie a možnosť odstúpenia od úverovej zmluvy

Zmluvné strany sa pre prípad porušenia zmluvných povinností, alebo iných právnych predpisov, ktoré majú priamy vzťah k uzavretej úverovej zmluve dohodli na spôsobe uplatnenia nasledovných sankcií:

- 10.1.** Veriteľ je oprávnený odstúpiť od tejto úverovej zmluvy najmä v nasledujúcich prípadoch:
- a)** v prípade omeškania dlžníka s úhradou 3 a viacerých splátok,
 - b)** v prípade, že dlžník neumožní veriteľovi vykonať kontrolu nehnuteľnosti počas celej doby platnosti úverovej zmluvy, resp. kontrolu dodržiavania účelu na ktorý bol poskytnutý úver a to jeho zamestnancami, alebo poverenými pracovníkmi mestského úradu v sídle okresu,
 - c)** v prípade, ak sa zistí uvedenie nepravdivých, či falšovaných základných údajov na strane dlžníka, ktoré sú súčasťou žiadosti o poskytnutie podpory vo forme úveru, a to najmä dokladov o príjmoch dlžníka, kúpnej zmluvy a pod.,
 - d)** v prípade, že dlžník si nesplní svoju povinnosť bezodkladne poistiť novovzniknutú nehnuteľnosť voči živelným pohromám s vinkuláciou poistného plnenia v prospech veriteľa vo výške poskytnutého úveru po skolaudovaní a nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, alebo si nesplní svoju povinnosť doručiť veriteľovi Poistnú zmluvu v overenej kópii spolu s Potvrdením o vinkulácii poistného plnenia z poistnej udalosti vo výške poskytnutého úveru v prospech veriteľa do 14 kalendárnych dní odo dňa jej uzavretia,

- e) v prípade, že si dlžník nesplní svoju povinnosť zriadiť bez zbytočného odkladu na získanú nehnuteľnosť záložné právo v prospech veriteľa resp. nepreukáže vznik záložného práva v prospech veriteľa v určenej lehote,
 - f) v prípade, že dlžník bez písomného súhlasu veriteľa nehnuteľnosť zaťaží v prospech tretích osôb, a to najmä zriadením záložného práva, alebo zabezpečovacieho práva prevodu k nehnuteľnosti,
 - g) v prípade nedoplnenia zabezpečenia úveru počas trvania zmluvného vzťahu,
 - h) v prípade opakovaného porušenia platobnej disciplíny,
 - i) v prípade porušení akýchkoľvek vyššie uvedených zmluvných podmienok.
- 10.2. Veriteľ je povinný odstúpiť od úverovej zmluvy v nasledujúcich prípadoch:
- a) v prípade, že dlžník poruší svoju povinnosť nepreviesť vlastníctvo nehnuteľnosti, na ktorú bol poskytnutý úver, na žiadnu tretiu osobu, nezmeniť jej účel užívania a zostať jej výlučným vlastníkom po dobu 30 rokov,
 - b) v prípade, že dlžník poskytnutý úver čerpal v rozpore s predloženou kúpnu zmluvou.
- 10.3. Pri odstúpení od úverovej zmluvy je dlžník povinný uhradiť veriteľovi aktuálnu nesplatenú istinu úveru, úroky z úveru, zmluvnú pokutu a prípadné úroky z omeškania.

Článok XI.

Zmluvná pokuta a poplatky

- 11.1. Dlžník môže požiadať o ukončenie zmluvného vzťahu, ak mu bol otvorený účet a nezačal čerpať prostriedky úveru. Je pritom povinný uhradiť poplatok spojený s poskytnutím úveru vo výške 150,00 €. Po vykonaní úhrady mu bude oznámené ukončenie zmluvného vzťahu. Zmluvné strany sa dohodli, že tento poplatok si veriteľ nebude uplatňovať v prípade, ak nastane situácia vis maior.
- 11.2. Veriteľ je oprávnený uplatniť voči dlžníkovi zmluvnú pokutu vo výške 150,00 €, z dôvodu zániku poistnej zmluvy na nehnuteľnosť, ktorou je zabezpečený úver a zániku vinkulácie poistného plnenia.
- 11.3. Veriteľ je oprávnený uplatniť si voči dlžníkovi zmluvnú pokutu vo výške 5 % z nesplatennej istiny z dôvodov porušenia ostatných zmluvných podmienok uvedených v Čl. X.
- 11.4. V prípade, že odstúpenie od úverovej zmluvy veriteľom nastalo z dôvodu uvedeného v článku X. bod 10.3. písm. a) postupuje veriteľ podľa zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
V takomto prípade veriteľ je oprávnený uplatniť si voči dlžníkovi aj zmluvnú pokutu vo výške 500,00 €.

Článok XII.

Náhrada škody

- 12.1. V prípade, ak dlžník svojím konaním spôsobí veriteľovi škodu /napr. aj uvedením do omylu formou uvedenia nepravdivých údajov v žiadosti o poskytnutie podpory vo forme úveru, predložením nepravdivých dokladov, zmenou predmetu zmluvy) je veriteľ oprávnený žiadať náhradu škody, ktorá mu konaním dlžníka vznikne.
- 12.2. Uplatnením náhrady škody podľa predchádzajúceho bodu sa dlžník nezbaňuje prípadnej trestnej zodpovednosti najmä poškodzovanie veriteľa, úverový podvod a pod. podľa osobitnej časti Trestného zákona č. 300/2005 - Trestného zákona, v znení neskorších predpisov.

Článok XIII. Osobitné a záverečné ustanovenia

- 13.1.** Úverová zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých veriteľ obdrží 2 exempláre, mestský úrad a dlžník po jednom exemplári.
- 13.2.** Úverovú zmluvu je možné meniť len číslovanými dodatkami, ktoré musia byť vyhlásené za neoddeliteľnú súčasť úverovej zmluvy a podpísané zmluvnými stranami.
- 13.3.** Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia predovšetkým zákonom č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a ostatnými právnymi predpismi, a to najmä: zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodným zákonníkom v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákonom č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy.
- 13.4.** Ak niektoré ustanovenia tejto úverovej zmluvy sa stanú neplatnými alebo neúčinnými, zmluvné strany sa dohodli, že takéto ustanovenia nahradia novými ustanoveniami, ktoré budú zodpovedať obsahu neplatných alebo neúčinných ustanovení. Do doby uzavretia takejto dohody platí všeobecná úprava, tak ako je upravená vo všeobecne záväzných právnych predpisoch.
- 13.5.** Dlžník berie na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle Zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- 13.6.** Dlžník podpisom tejto úverovej zmluvy čestne prehlasuje, že ku dňu podpisania tejto zmluvy nemá záväzky voči daňovému úradu, sociálnej poisťovni, zdravotnej poisťovni.
- 13.7.** Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vyplývajúce z tejto úverovej zmluvy budú prioritne riešiť dohodou.
- 13.8.** Úverová zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR /www.crz.gov.sk/.
- 13.9.** Záväzok dlžníka z úverovej zmluvy zaniká úplným splatením všetkých pohľadávok veriteľovi.
- 13.10.** Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto úverovú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

Vdňa

Bratislava, dňa

.....
Juraj Filo, starosta obce
dlžník zastúpený
/pečiatka a podpis/

.....
Ing. Ľubomír Bošanský
riaditeľ ŠFRB
/pečiatka a podpis/

overenie podpisu dlžníka