

Zmluva o úvere

uzavretá podľa § 497 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. - Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a § 4 a nasl. zákona č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.
/ďalej len úverová zmluva/

Číslo zmluvy: 803/133/2012/VPZ

PO

Zmluvné strany:

Veriteľ:

Názov: Štátny fond rozvoja bývania
Miesto sídla: Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37
Zastúpený: Ing. Danou P i š t o v o u,
riaditeľkou Štátneho fondu rozvoja bývania
IČO: 31749542
Internetová adresa: www.sfrb.sk
(ďalej len veriteľ)

Dlžník:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu v Košiciach, k.ú. Grunt, Hemerkova 10,12,14,16
zastúpení na základe plnomocenstva:
Názov právnickej osoby: Stavebné bytové družstvo II. Košice
So sídlom: Bardejovská 3, 040 11 Košice
Zastúpená: Ing. Vojtech Molnár, riaditeľ SBD II.
Oprávnený konať v zmluvných veciach: Ing. Vojtech Molnár
IČO: 00171204
Email: oravec@sbd2ke.sk
(ďalej len dlžník)

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

Článok I. Základné podmienky

Výška úveru: 260 892,57 €
Účel poskytnutia úveru: Z411 vládny program zatepl'ovania - „Zateplenie bytového domu“
Úroková sadzba: 0 % /bankový rok = 360 dní/
Lehota splatnosti: 15 rokov od povinnosti úhrady 1. splátky
Názov stavby: Zateplenie bytového domu - 64 b.j.
Miesto stavby: Košice – Grunt, Hemerkova 10,12,14,16
Špecifikácia nehnuteľnosti : katastrálne územie Grunt
LV č. 2423
BD súpisné číslo 1320, vchod 10,12,14,16
na pozemku CKN parc. č. 2956
Stavebné povolenie vydané dňa: 19.12.2011, 6.5.2011
Kým: Mesto Košice
Pod číslom: A/2011/21862-03/II/NAG A/2011/12 580-02/II/Ber
Právoplatnosť: 18.1.2012
Okres / kód okresu, kde sa stavba realizuje: Košice II/803
Odborný dozor (meno, číslo oprávnenia): Ing. Pavol Baláž, 00221*10*

Článok II.

Predmet zmluvy o úvere

Na základe žiadosti dlžníka č. **133/VPZ/2012** zo dňa **25.7.2012** overenej pracovníkom Mestského úradu v **Košiciach II** 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.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade dlžníkov je záväzok voči veriteľovi spoločný a nerozdielny.

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 odo dňa doručenia podpísanej úverovej zmluvy a 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, pričom **dobu čerpania a lehota na zateplenie bytovej budovy** je stanovená **na dobu 24 mesiacov** odo dňa otvorenia účtu v banke.
- 4.2.** V prípade, že dlžník skolauduje stavbu v lehote do 24 mesiacov odo dňa otvorenia účtu je oprávnený dočerpať prostriedky úveru najneskôr do 3 mesiacov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia/ skončenia preberacieho konania, a to po predložení faktúr jednoznačne súvisiacich s účelom poskytnutého úveru.
- 4.3.** Dlžník môže dočerpať finančné prostriedky 6 mesiacov po nadobudnutí právoplatného kolaudačného rozhodnutia/skončenia preberacieho konania výlučne na preplatenie energetického certifikátu stavby.
- 4.4.** Pri čerpaní prostriedkov z účtu vedeného v banke je dlžník povinný predložiť poverenému pracovníkovi príslušného mestského úradu za účelom kontroly faktúru, súpis vykonaných prác, alebo dodávok, zapísaných v stavebnom denníku. Uvedené podklady k čerpaniu musia byť opatrené podpisom štatutára, alebo osoby oprávnenej na podpisovanie faktúr v mene štatutára, ako aj podpisom a pečiatkou stavebného dozoru a pracovníka príslušného mestského úradu.
- 4.5.** Každú zmenu oprávnenej osoby je dlžník povinný oznámiť veriteľovi, banke a pracovníkovi mestského úradu do 3 pracovných dní s predložením dokladov, ktoré by potvrdzovali takúto zmenu. Dlžník berie na vedomie, že nesplnenie tejto povinnosti sa bude považovať za úmyselné zamlčovanie a zakladá to právo veriteľa jednostranne odstúpiť od úverovej zmluvy.
- 4.6.** Faktúra musí spĺňať všetky náležitosti vecného a formálneho charakteru, a to v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Ide najmä o identifikačné údaje dlžníka a zhotoviteľa/ dodávateľa, názov a miesto

stavby, druh práce alebo dodávok s vyznačením množstva a jednotkovej ceny. Dlžník môže predložiť faktúru vystavenú aj mimo územia SR, za predpokladu, že táto obsahuje všetky povinné údaje požadované zákonmi SR a je písomne úradne overená súdnym znalcom – tlmočníkom slovenského jazyka z príslušného oboru.

- 4.7. Čerpanie prostriedkov úveru dlžníkom z účtu v banke môže byť pozastavené najmä v nasledujúcich prípadoch:
- a) v prípade, ak veriteľ zistí, že dlžník poskytnuté prostriedky úveru použil na iný účel ako je dohodnuté v tejto zmluve
 - b) v prípade, že dlžník nebude riadne a včas splácať splátky poskytnutého úveru v dohodnutých termínoch a v dohodnutej výške
 - c) v prípade, ak veriteľ na základe skutočností uvedených v tejto zmluve využije svoje právo na odstúpenie od zmluvy.
- 4.8. 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 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 **179** (predposledná) splátka úveru je vyčíslená vo výške **1 449,40 €** 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. 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.

Článok VI.

Povinnosti dlžníka

- 6.1. Dlžník je povinný okrem všeobecných povinností pri realizácii stavby (zateplenia) voči veriteľovi plniť predovšetkým tieto povinnosti:
- použiť úver výlučne na účel uvedený v základných podmienkach,
 - vykonať realizáciu zateplenia stavby v súlade s právoplatným stavebným povolením, resp. oznámením k ohláseniu stavebných úprav, schválenou projektovou dokumentáciou overenou územne príslušným stavebným úradom a schváleným rozpočtom.
- 6.2. Dlžník je povinný z poskytnutých prostriedkov úveru hradiť len také práce, materiály, tovary a služby, ktoré sú obsiahnuté v schválenom rozpočte a v zmluve o dielo a sú skutočne vykonané a dodané.
- 6.3. Dlžník je povinný zabezpečiť si odborný dozor na vlastné náklady a riziko.

- 6.4.** Dlužník je povinný umožniť kontrolu stavby v súlade so zákonom o ŠFRB počas realizácie zateplenia bytového domu, ako aj po dobu 5 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, prípadne odo dňa protokolárneho odovzdania diela.
- 6.5.** Overenú kópiu právoplatného Kolaudačného rozhodnutia alebo Protokolu o ukončení stavebných úprav /kompletný, nie čiastkový/, je dlžník povinný doručiť na vlastné náklady a nebezpečenstvo veriteľovi a príslušnému pracovníkovi mestského úradu, do 14 pracovných dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.
- 6.6.** Všetky rozhodujúce zmeny, ktoré sa týkajú dlžníka (napr. zmena v osobe dlžníka, zmena sídla, zmeny súvisiace so stavbou a pod.), je dlžník povinný oznámiť veriteľovi bez zbytočného odkladu, v opačnom prípade znáša škodu, ktorá veriteľovi vznikne v súvislosti s nesplnením tejto povinnosti.
V prípade zmeny v osobe dlžníka /zmena výkonu správy/ je dlžník povinný zabezpečiť prevod práv a povinností, vyplývajúcich z tejto zmluvy v súlade s platnými predpismi.
- 6.7.** Dlužník je povinný vopred písomne požiadať veriteľa o súhlas s každou zmenou, ktorá by sa mala týkať právoplatného stavebného povolenia, resp. oznámenia k ohláseniu stavebných úprav, schválenej projektovej dokumentácie overenej územne príslušným stavebným úradom a schváleného rozpočtu.
- 6.8.** Dlužník je povinný predložiť veriteľovi pred otvorením účtu tieto doklady:
- Záložnú zmluvu k súčasným a budúcim pohľadávkam voči všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome z mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv. Objem finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv musí byť mesačne minimálne v takej výške, aby pokryl tri splátky poskytnutého úveru.
 - Potvrdenie o registrácii v Notárskom centrálnom registri záložných práv.
 - Úradný výpis z Notárskeho centrálného registra záložných práv.
 - Oznámenie o vinkulácii troch splátok úveru v prospech veriteľa na bankovom účte fondu prevádzky, údržby a opráv.
 - Doklad o poistení stavby voči živelným pohromám s vinkuláciou poistného plnenia v prospech veriteľa vo výške poskytnutého úveru.
- 6.9.** Dlužník dáva veriteľovi súhlas na uspokojenie vzniknutej pohľadávky z finančných prostriedkov, ktoré tvoria objem Fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 6.10.** Veriteľ súhlasí, aby prípadné zmeny použitých materiálov, alebo technických riešení, ktorými nedôjde k zhoršeniu technických parametrov stavby, k podstatným zmenám projektového riešenia, ani ku zvýšeniu oprávnených nákladov stavby na návrh stavebníka overil a podľa posúdenia odsúhlasil príslušný pracovník mestského úradu v sídle okresu. Súčasťou návrhu musí byť aj súhlasné stanovisko spracovateľa projektu stavby. K predmetnej žiadosti mestský úrad vydá stanovisko, ktoré zašle na vedomie veriteľovi. Veriteľ podľa potreby vykoná kontrolu na overenie povolených zmien.

Článok VII.

Doručovanie písomnosti

Všetku korešpondenciu, ktorá je adresovaná dlžníkom 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 VIII. Zabezpečenie úveru

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom zabezpečení poskytnutého úveru:

- 8.1.** V súlade s ustanovením § 151 a nasl. zákona č. 40/1964 - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) je návratnosť úveru zabezpečená zriadením záložného práva v prospech záložného veriteľa k súčasným a budúcim pohľadávkam voči všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov z mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv registrovaným v Notárskom centrálnom registri záložných práv (ďalej len „záložná zmluva“) a to do výšky minimálne 3 mesačných splátok úveru /viď. Čl. VI., bod 6.8./.
- 8.2.** Dĺžnik je povinný v banke, ktorá spravuje jeho účet fondu prevádzky, údržby a opráv zriadiť vinkuláciu finančných prostriedkov v prospech veriteľa v objeme 3 mesačných splátok po celú dobu platnosti úverovej zmluvy. Splnenie tejto povinnosti doloží veriteľovi spolu s potvrdením o registrácii záložného práva v Notárskom Centrálnom registri.
- 8.3.** Dĺžnik sa zaväzuje, že počas trvania úverového vzťahu nezriadi bez súhlasu veriteľa ďalšie záložné právo na fond prevádzky, údržby a opráv v prospech tretej osoby.
- 8.4.** Poplatky a ostatné úkony spojené so zabezpečením záložnej zmluvy si na vlastné náklady zabezpečí dĺžnik.
- 8.5.** Veriteľ je oprávnený v priebehu trvania zmluvného vzťahu prehodnotiť zabezpečenie úveru a dĺžnik je povinný na požiadanie veriteľa doplniť zabezpečenie úveru v požadovanej výške .

Článok IX. Odstúpenie 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 nižšie uvedenom postupe :

- 9.1.** Veriteľ je oprávnený odstúpiť od úverovej zmluvy najmä v nasledujúcich prípadoch:
 - a)** ak dôjde k nedodržaniu lehoty na zateplenie bytovej budovy podľa ustanovenia článku IV.
 - b)** ak dĺžnik neuhradil 3 a viac splátok poskytnutého úveru
 - c)** ak dĺžnik neumožní veriteľovi vykonať kontrolu stavby, resp. kontrolu dodržiavania účelu, na ktorý bol poskytnutý úver zamestnancami, alebo poverenými pracovníkmi mestského úradu v sídle okresu
 - d)** ak veriteľ zistí uvedenie nepravdivých, falšovaných údajov na strane dĺžníka, ktoré boli súčasťou žiadosti o poskytnutie podpory vo forme úveru, a to najmä dokladov o príjmoch dĺžníka, projektovej dokumentácie a pod.
 - e)** ak dĺžnik v zmluvnom termíne nepredloží právoplatné kolaudačné rozhodnutie, resp. protokol o ukončení ohlásených stavebných úprav s požadovanými revíznymi správami
 - f)** ak dĺžnik nedodrží vinkuláciu 3 mesačných splátok na zabezpečenie úveru po celú dobu splácania úveru, podľa článku VIII., bod 8.2. úverovej zmluvy
 - g)** ak dĺžnik poruší ustanovenie článku VI., bod 6.6. úverovej zmluvy
 - h)** ak dĺžnik neoznámí a nedoloží doklad o zmene stavebného dozoru, resp. o zmene oprávnenej osoby
 - i)** ak opakovane porušuje platobnú disciplínu.

- 9.2.** Veriteľ je povinný odstúpiť od úverovej zmluvy v nasledujúcich prípadoch:
- a)** ak dlžník použije poskytnutý úver v rozpore s účelom
 - b)** ak dlžník čerpal prostriedky úveru v rozpore so schváleným rozpočtom bez písomného súhlasu veriteľa
 - c)** ak zateplenie obytného domu bolo zrealizované v rozpore s platným stavebným povolením/ ohlásením stavby alebo v rozpore so schválenou projektovou dokumentáciou bez písomného súhlasu veriteľa.
- 9.3.** Pri odstúpení od úverovej zmluvy je dlžník povinný uhradiť veriteľovi aktuálnu nesplatenú istinu úveru, zmluvnú pokutu a prípadné úroky z omeškania.

Článok X.

Zmluvná pokuta a poplatky

- 10.1.** 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.
- 10.2.** Veriteľ je oprávnený uplatniť si voči dlžníkovi zmluvnú pokutu vo výške 150,00 €, z dôvodu zániku poisťnej zmluvy a zániku vinkulácie poisťného plnenia.
- 10.3.** Veriteľ je oprávnený uplatniť si voči dlžníkovi zmluvnú pokutu vo výške 5 % z nesplatennej istiny z dôvodov porušenia ostatných zmluvných podmienok uvedených v Čl. IX.

Článok XI.

Náhrada škody

- 11.1.** 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.
- 11.2.** Uplatnením náhrady škody podľa predchádzajúceho bodu sa dlžník nezbavuje 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 XII.

Predčasné splatenie úveru a mimoriadne splátky úveru

- 12.1.** Dlžník môže pred dohodnutou lehotou splatnosti splatiť poskytnutý úver len po predchádzajúcom písomnom súhlase veriteľa za predpokladu riadneho plnenia a dodržiavania podmienok tejto zmluvy. Na základe písomnej žiadosti dlžníka mu veriteľ oznámi celkovú výšku pohľadávky a stanoví termín úhrady. Vyčíslenie pohľadávky pozostáva zo zostatku nesplatennej istiny úveru.
- 12.2.** Dlžník môže realizovať mimoriadne splátky úveru, o čom je povinný vopred písomne informovať veriteľa. Po úhrade mimoriadnej splátky úveru bude vypracovaný písomný a číslovaný dodatok k tejto úverovej zmluve, v rámci ktorého buď dôjde ku skráteniu termínu splatenia úveru, alebo bude upravená výška mesačných splátok.

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 tvoria neoddeliteľnú súčasť úverovej zmluvy a sú 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 podpísania tejto zmluvy nemá záväzky voči daňovému úradu, sociálnej poisťovni, zdravotnej poisťovni a úradu práce.
- 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 podpísania 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

.....
Ing. Vojtech Molnár, riaditeľ SBD II.
dlžník zastúpený
/pečiatka a podpis/

.....
Ing. Dana Pištová
riaditeľka ŠFRB
/pečiatka a podpis/

overenie podpisu dlžníka