

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.

Číslo zmluvy: 102/76/2011/VPZ

PO

Zmluvné strany:

Veriteľ:

Názov: Štátny fond rozvoja bývania
Miesto sídla: Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37
Zastúpený: Ing. Lubomírom Bošanským,
riaditeľom Štátneho fondu rozvoja bývania
IČO: 31749542
Telefónne číslo: sekretariát 02/59364223
Email: sekretariat@sfrb.sk
Internetová adresa: www.sfrb.sk
(ďalej len veriteľ)

Dlžník:

zastúpení na základe plnomocenstva:

Názov právnickej osoby: BYTOSPOL.S.S., s.r.o.
So sídlom: Drieňová 11, 821 02 Bratislava
Zastúpená: Peter Smrek, konateľ
Oprávnený konateľ v zmluvných veciach: Peter Smrek
IČO: 35774363
(ďalej len dlžník)

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu v Bratislave, k.ú. Ružinov, Smolnícka 2-10

Zmluvné strany sa dohodli podľa ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. - Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „ObZ“), zákona č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“) na uzavretí zmluvy o úvere (ďalej len „zmluva“) za nižšie uvedených podmienok:

Článok I.

Základné podmienky

Výška úveru: 196 625,00 €
Úroková sadzba: 0 %
Účel poskytnutia úveru: Z311 vládny program zateplovania - „Zateplenie bytového domu“
Lehota splatnosti: 15 rokov od povinnosti úhrady 1. splátky
Názov stavby: Zateplenie bytového domu - 60 b.j.
Miesto stavby: Bratislava – Ružinov, Smolnícka 2-10
Oznámenie k ohláseniu stavebných úprav vydané dňa: 8.1.2010
Kým: Mestská časť Bratislava - Ružinov
Pod číslom: SÚ/2009/23080/MRE
Okres / kód okresu, kde sa stavba realizuje: Bratislava II/102
Odborný dozor (meno, číslo oprávnenia): Ing. Andrej Sember, 2318*Z*1

Článok II. Predmet zmluvy o úvere

Predmetom tejto „zmluvy“ je poskytnutie úveru, a to na základe žiadosti dlžníka č. 76/VPZ/2011 zo dňa 10.5.2011 a overenej Mestským úradom v Bratislave II. Úver sa poskytuje na zateplenie bytového domu podľa projektovej dokumentácie (ďalej len PD) schválenej v stavebnom konaní v súlade so „zákonom o ŠFRB“ a ustanovením § 497 a nasl. „ObZ“.

Článok III. Povinnosti veriteľa

- 3.1. Na základe „zmluvy“ sa veriteľ zaväzuje poskytnúť dlžníkovi úver do výšky uvedenej v Základných podmienkach uvedených v článku I. tejto zmluvy (ďalej len „základné podmienky“) spôsobom uvedeným v tejto zmluve.
- 3.2. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť úver v súlade s ustanoveniami „zákona o ŠFRB“, ako aj v súlade s ustanoveniami ostatných nadväzujúcich právnych predpisov, a to prostredníctvom banky, ktorá bude spravovať účet k poskytnutému úveru.
- 3.3. Veriteľ sa zaväzuje zabezpečiť otvorenie účtu v pobočke banky, ktorá bude spravovať účet k poskytnutému úveru, v prospech dlžníka, najneskôr do 45 dní odo dňa zverejnenia úverovej zmluvy (www.sfrb.sk) a po predložení požadovaných dokladov k zabezpečeniu úveru zo strany dlžníka.
- 3.4. Veriteľ sa zaväzuje po otvorení účtu v banke túto skutočnosť bezodkladne písomne oznámiť dlžníkovi.

Článok IV. Čerpanie poskytnutých prostriedkov úveru

- 4.1. Dlžník je oprávnený čerpať prostriedky úveru z bankového účtu, ktorý mu v zmysle článku III. tejto zmluvy zriadi veriteľ.
- 4.2. Pri čerpaní prostriedkov z účtu vedeného v banke je dlžník povinný predložiť na verifikáciu poverenému pracovníkovi príslušného mestského úradu faktúru spolu so súpisom vykonaných prác, alebo dodávok, zapísaných v stavebnom denníku a fotokópiu licencie zhotoviteľa diela. V prípade, ak faktúra obsahuje viac strán, musí byť každá strana podpísaná, a to vrátane príloh k faktúre.
- 4.3. Pri predkladaní faktúr banke sa vyžaduje ich verifikácia podpisom dlžníka, resp. ním písomne splnomocnenej osoby ktorý ním potvrdí údaje z článku 4.2. tejto zmluvy a podpisom zamestnanca príslušného mestského úradu.
- 4.4. Faktúra musí spĺňať všetky náležitosti vecného a formálneho charakteru. Ide najmä o identifikačné údaje dlžníka, 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.
- 4.5. V prípade, ak je zmluvne so zhotoviteľom stavby dohodnuté platenie preddavkami, prostriedky na poskytnutie preddavku je možné čerpať z úveru len za predpokladu splnenia nasledovných kumulatívnych podmienok:

- a) Dlžník je pri čerpaní prostriedkov úveru na poskytnutie preddavku povinný predložiť faktúru, ktorá musí obsahovať presnú špecifikáciu prác, materiálov, tovarov, služieb, ktoré budú z preddavkov hrazené.
- b) Výška žiadneho preddavku nesmie prekročiť 20 % z hodnoty poskytnutého úveru. Ďalší preddavok je možné poskytnúť až po presnom vyúčtovaní predchádzajúceho preddavku. Celkový rámec poskytnutých prostriedkov úveru použitých na poskytnutie preddavku nesmie presiahnuť v úhrne 50 % z hodnoty poskytnutého úveru.
- 4.6.** 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.
- 4.7.** Lehota zateplenia bytovej budovy sa v zmysle tejto zmluvy stanovuje na 24 mesiacov, pričom začína plynúť dňom otvorenia účtu v banke v zmysle článku III. tejto zmluvy.
- 4.8.** Dlžník je oprávnený čerpať prostriedky úveru počas celej doby plynutia lehoty zateplenia bytovej budovy podľa predchádzajúceho bodu tohto článku, maximálne však do 6 mesiacov odo dňa uplynutia tejto lehoty po predložení faktúr jednoznačne súvisiacich s účelom poskytnutého úveru.
- 4.9.** Dlžník berie na vedomie, že úver je poskytnutý z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky, a preto sa pri ňom uplatňuje právna úprava hospodárenia so štátnymi prostriedkami napr. zákon č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov.
Dlžník berie na vedomie, že je povinný uspokojiť svoj záväzok voči veriteľovi prednostne, po uspokojení tých pohľadávok, ktoré ustanovuje zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.
- 4.10.** Veriteľ nezodpovedá za prípadné škody, ako sú napr. úroky z omeškania, zmluvné pokuty alebo iné sankcie, ktoré vzniknú dlžníkovi v jeho právnom vzťahu so zhotoviteľom.

Článok V. Splácanie úveru

- 5.1.** Dlžník sa zaväzuje splatiť veriteľovi úver na účet v banke, číslo ktorého veriteľ oznámi písomne dlžníkovi bezodkladne po otvorení účtu v banke. Dlžník sa súčasne zaväzuje, že dlh, ktorý sa skladá z nesplatenej istiny bude splácať pravidelnými mesačnými splátkami a to tak, že platba bude vykonaná vždy do 15. kalendárneho dňa v mesiaci počas celej lehoty splatnosti úveru. V prípade, že splátka úveru nebude k tomuto dni pripísaná na účet, bude oneskorená platba úročená zákonným úrokom z omeškania. Ak je dlžník v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, je povinný platiť z nezaplatenej sumy úroky z omeškania vo výške aktuálnej, oficiálne zverejnenej základnej úrokovej sadzby ECB (Európskej centrálnej banky) zvýšenej o 8 percentuálnych bodov.
- 5.2.** Prvá až **179** (predposledná) splátka úveru je vyčíslená vo výške **1 092,36 €**.
- 5.3.** Prvú splátku je dlžník povinný uhradiť do 15. dňa v mesiaci nasledujúcom po dni otvorenia účtu v banke v zmysle článku III. „zmluvy“.
- 5.4.** Posledná splátka predstavuje zostatok dlhu a jej výšku je veriteľ dlžníkovi povinný oznámiť bezprostredne po uhradení predposlednej splátky zo strany dlžníka.

- 5.5. Ak dlžník nemôže riadne a včas splácať úver z akéhokoľvek dôvodu, je povinný bez zbytočného odkladu túto skutočnosť oznámiť veriteľovi.
- 5.6. V prípade, ak dlžník preukáže dočasnú neschopnosť a nemožnosť splácania úveru z akéhokoľvek dôvodu, a osobitne písomne požiada veriteľa o odklad splátok alebo splátkový kalendár, môže veriteľ uzavrieť s dlžníkom písomnú dohodu o vyrovnaní dlhu resp. písomnú dohodu o odklade splátok.
- 5.7. Prevod práv a povinností dlžníka na tretiu osobu je možný len v prípade okolností hodných osobitného zreteľa, na základe odôvodnenej písomnej žiadosti dlžníka a na základe písomného súhlasu veriteľa.

Článok VI. Povinnosti dlžníka

Dlžník je povinný okrem všeobecných povinností pri realizácii zateplenia bytového domu voči veriteľovi plniť predovšetkým tieto povinnosti:

- 6.1. Dlžník sa zaväzuje použiť úver výlučne na účel uvedený v základných podmienkach.
- 6.2. Vykonať realizáciu zateplenia bytového domu v súlade s právoplatným stavebným povolením, resp. oznámením k ohláseniu stavebných úprav, schválenou projektovou dokumentáciou overenou územne príslušným stavebným úradom.
- 6.3. Z poskytnutých prostriedkov úveru hradiť len také práce, materiály, tovary a služby, ktoré sú obsiahnuté, skutočne vykonané a dodané v súlade so zmluvou so zhotoviteľom.
- 6.4. Dlžník je povinný zabezpečiť si činnosť odborného dozoru a vybrať si dodávateľskú firmu na zhotovenie diela sám, na vlastné náklady a riziko.
- 6.5. Dlžník 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.
- 6.6. Overenú kópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia, alebo protokolu o ukončení stavebných úprav, je dlžník povinný doručiť na vlastné náklady a nebezpečenstvo veriteľovi a príslušnému mestskému úradu, do 14 pracovných dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.
- 6.7. Pristúpenie k dlhu alebo jeho prevzatie, musí byť so súhlasom veriteľa zrealizované len formou dodatku k pôvodnej „zmluve“ a tento dodatok musí byť podpísaný pôvodným dlžníkom, veriteľom a tretím subjektom, ktorý vstúpil do práv a povinností pôvodného dlžníka.
- 6.8. Všetky rozhodujúce zmeny, ktoré sa týkajú dlžníka (napr. zmena sídla, zmeny súvisiace so stavbou a pod.), je dlžník povinný oznámiť veriteľovi bez zbytočného odkladu, v opačnom prípade znáša škodu, ktorá dlžníkovi vznikne v súvislosti s nesplnením tejto povinnosti. Dlžník je povinný poskytnúť počas trvania úverového vzťahu veriteľovi na jeho požiadanie potrebnú súčinnosť.
- 6.9. Dlžník 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,
 - Potvrdenie o poistení stavby voči živelným pohromám s vinkuláciou poistného plnenia v prospech veriteľa.
- 6.10.** Dlžník dáva súhlas veriteľovi na uspokojenie sa z finančných prostriedkov, ktoré tvoria objem Fondu prevádzky, údržby a opráv v prípade, že sa dostane do omeškania s úhradou splátok úveru.
- 6.11.** Veriteľ súhlasí, aby prípadné zmeny použitých materiálov, alebo technických riešení, ktorými nedôjde ku zmene počtu bytových jednotiek stavby, k zmene veľkosti podlahovej plochy bytov, 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 mestský úrad 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

- 7.1.** 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 vlastníkom bytov z mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv registrovanou v Notárskom centrálnom registri záložných práv (ďalej len „záložná zmluva“).
- 8.2.** Dlžník sa zaväzuje, že počas trvania úverového vzťahu nezriadi bez súhlasu veriteľa ďalšie záložné právo na fond prevádzky, údržby a opráv v prospech tretej osoby.
- 8.3.** Poplatky a ostatné úkony spojené so zabezpečením záložnej zmluvy si na vlastné náklady zabezpečí dlžník.

Článok IX. Odstúpenie od zmluvy zo strany veriteľa

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

- 9.1.** V prípade, ak dlžník neuhradil 3 a viac splátok poskytnutého úveru, veriteľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť a dlžník musí vrátiť nesplatenú istinu do 30 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy.
- 9.2.** V prípade, ak dôjde k nedodržaniu lehoty na zateplenie bytovej budovy podľa ustanovenia článku IV., bod 4.7. tejto zmluvy, je veriteľ oprávnený od zmluvy odstúpiť a dlžník musí vrátiť nesplatenú istinu do 30 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy.
- 9.3.** Veriteľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj v nasledujúcich prípadoch:
- a)** v prípade, že dlžník poskytnutý úver použije v rozpore s účelom jeho použitia,
 - b)** v prípade, že dlžník neumožní veriteľovi vykonať kontrolu stavby, resp. kontrolu dodržiavania účelu na ktorý bol poskytnutý úver jeho zamestnancami, alebo poverenými zamestnancami príslušného mestského úradu v sídle okresu,
 - c)** v prípade, ak sa zistí uvedenie nepravdivých, či falšovaných údajov na strane dlžníka, ktoré sú súčasťou žiadosti o poskytnutie úveru, a to najmä dokladov o tvorbe fondu údržby a opráv bytového domu, projektovej dokumentácie a pod.,
 - d)** v prípade, že dlžník si nesplní svoju povinnosť bezodkladne poistiť stavbu voči živelným pohromám s vinkuláciou poistného plnenia v prospech veriteľa počas realizácie stavby, alebo svoju povinnosť bezodkladne poistiť nehnuteľnosť voči živelným pohromám s vinkuláciou poistného plnenia v prospech veriteľa po skolaudovaní a právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, resp. po oznámení ohlásených stavebných úprav, alebo si nesplní svoju povinnosť doručiť veriteľovi obe poistné zmluvy v overenej kópii do 14 kalendárnych dní odo dňa ich uzavretia,
 - e)** ak veriteľ zistí, že dlžník nemá na bankovom účte, ktorý predstavuje objem finančných prostriedkov Fondu prevádzky, údržby a opráv, deponovanú čiastku v takej výške, aby pokryla tri splátky poskytnutého úveru, bude táto skutočnosť posudzovaná ako závažné porušenie úverovej zmluvy a veriteľ môže od úverovej zmluvy odstúpiť. Dlžník je povinný v takomto prípade vrátiť veriteľovi zostatok nesplatenej istiny do 30 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy.

Článok X.

Odstúpenie od zmluvy zo strany dlžníka a poplatky

- 10.1.** Dlžník je oprávnený, ak ešte nezačal čerpať prostriedky úveru, ale už mu bol otvorený účet, požadovať ukončenie zmluvného vzťahu z akýchkoľvek dôvodov. Je pritom povinný uhradiť poplatok spojený s poskytnutím úveru vo výške 330,00 €. Zmluvné strany sa dohodli, že tento poplatok si veriteľ nebude uplatňovať v prípade, ak nastane situácia vis maior.
- 10.2.** Veriteľ a dlžník sa dohodli, že v prípade ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy zo strany veriteľa, je dlžník povinný uhradiť nesplatenú istinu úveru.

Článok XI.

Náhrada škody

- 11.1.** V prípade, ak dlžník svojím konaním spôsobí škodu veriteľovi, (napr. aj uvedením do omylu formou uvedenia nepravdivých údajov v žiadosti o poskytnutie úveru, predložením nepravdivých dokladov, zmenou predmetu zmluvy) je veriteľ oprávnený žiadať náhradu prípadnej škody, ktorá mu konaním dlžníka vznikne. Pre uplatnenie náhrady škody platia ustanovenia zákona č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“).

- 11.2.** Uplatnením náhrady škody podľa predchádzajúceho bodu sa dlžník nezbavuje prípadnej trestnej zodpovednosti, najmä pokiaľ by išlo o poškodzovanie veriteľa, a pod. podľa osobitnej časti Trestného zákona.

Článok XII.

Predčasné splatenie úveru a mimoriadne splátky úveru

- 12.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že dlžník je oprávnený pred dohodnutou lehotou splatnosti splatiť poskytnutý úver len po predchádzajúcom písomnom súhlase veriteľa, v ktorom bude dlžníkovi oznámená celková výška pohľadávky veriteľa spojená s predčasným splatením úveru, vrátane uvedenia najneskoršieho termínu predčasného splatenia úveru.
- 12.2.** Pri predčasnom splatení úveru je dlžník povinný uhradiť zostatok nesplatenej istiny úveru.
- 12.3.** Dlžník môže realizovať 2 x ročne a to k 31.5. a 30.11., 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.** Táto „zmluva“ je vyhotovená v 7 exemplároch - veriteľ a banka spravujúca účet k poskytnutému úveru obdržia po 2 exemplároch, 1 x pre mestský úrad, 1 x pre dlžníka a 1 x pre notára.
- 13.2.** Túto „zmluvu“ je možné meniť len číslovanými dodatkami, ktoré musia byť prehlásené za jej nedeliteľnú súčasť a podpísané zmluvnými stranami.
- 13.3.** Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia „ObZ“, „zákonom o ŠFRB“ a ostatnými právnymi predpismi SR.
- 13.4.** Ak je alebo bude niektoré ustanovenie „zmluvy“ neplatné alebo neúčinné, ostatné ustanovenie tým nie sú dotknuté. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú nahradiť dohodou neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením. Do doby uzavretia takejto dohody platí všeobecná úprava, tak ako je upravená vo všeobecne záväzných právnych predpisoch.
- 13.5.** Dlžník berie na vedomie a súčasne dáva súhlas v súlade s §14 „zákona o ŠFRB“ k evidencii jeho osobných údajov pre výlučne vnútornú potrebu veriteľa. Veriteľ nesmie bez vopred udeleného písomného súhlasu dlžníka jeho osobné údaje nikde použiť, ani tieto nesmie poskytnúť alebo sprostredkovať tretej osobe. Výnimky sú presne stanovené v zákone č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
Dlžník dáva súhlas so zverejnením uzavretej zmluvy v zmysle zákona č. 546/2010 Z.z.

Článok XIV.
Podmienky platnosti zmluvy

Úverová zmluva nadobúda platnosť a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle veriteľa (www.sfrb.sk) a končí splnením a vyrovnaním záväzkov dlžníka v prospech veriteľa.

Vdňa

Bratislava, dňa

.....
Peter Smrek, konateľ
dlžník zastúpený
/pečiatka a podpis/

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

overenie podpisu dlžníka