

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 фонде rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

Číslo zmluvy: 401/90/2011/VPZ

FO

Zmluvné strany:

Veriteľ

Názov: Štátny fond rozvoja bývania
Miesto sídla: Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37
Zastúpený: Ing. Ľubomírom 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

Meno, priezvisko, titul: Richard Zács
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Miesto trvalého bydliska:
Ulica a číslo domu:
PSČ:
Štátna príslušnosť:
/ ďalej len dlžník /

Dlžník

Meno, priezvisko, titul: Adriana Zácsová
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Miesto trvalého bydliska:
Ulica a číslo domu:
PSČ:
Štátna príslušnosť:
/ ďalej len dlžník /

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 фонде rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“) na uzavretí zmluvy o úvere (ďalej len „zmluva“) za nižšie uvedeních podmienok:

Článok I. Základné podmienky

Výška úveru: 11 275,00 €
Úroková sadzba: 0 %
Účel poskytnutia úveru: Z120 vládny program zatepl'ovania - „Zateplenie rodinného domu“
Lehota splatnosti: 8 rokov od povinnosti úhrady 1. splátky
Názov stavby: Zateplenie rodinného domu
Miesto stavby:
Oznámenie k ohláseniu stavebných úprav vydané dňa
Kým:
Pod číslom:
Okres / kód okresu, kde sa stavba realizuje:
Odborný dozor (meno, číslo oprávnenia):

Článok II. Predmet zmluvy o úvere

Predmetom tejto „zmluvy“ je poskytnutie úveru, a to na základe žiadosti dlžníka č. 90/VPZ/2011 zo dňa 9.11.2011 a overenej Mestským úradom Úver sa poskytuje na zateplenie rodinného 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 prospech dlžníka v pobočke banky, ktorá bude spravovať účet k poskytnutému úveru, najneskôr do 45 dní odo dňa zverejnenia podpísanej úverovej zmluvy (www.sfrb.sk) a po predložení overenej fotokópie poistnej zmluvy pre prípad živelnnej pohromy s vinkuláciou poistného plnenia v prospech ŠFRB vo výške poskytnutého úveru
- 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 tento obsahuje všetky povinné údaje požadované zákonmi SR a je písomne úradne overený 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 rodinného domu 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 rodinného domu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku, najneskôr 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 omeškani 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 **95** (predposledná) splátka úveru je vyčíslená vo výške **117,45 €**.
- 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. Poistenie nehnuteľnosti

- 6.1.** Dlžník je povinný už počas realizácie zateplenia rodinného domu poistiť túto nehnuteľnosť vo výške poskytnutého úveru voči živelným pohromám s vinkuláciou poistného plnenia v prospech veriteľa.

Článok VII. Povinnosti dlžníka

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

- 7.1.** Dlžník sa zaväzuje použiť úver výlučne na účel uvedený v základných podmienkach.
- 7.2.** Vykonať realizáciu zateplenia rodinného domu v súlade s právoplatným stavebným povolením, resp. oznámením k ohláseniu stavebných úprav, schválenou projektovou dokumentáciou overenou územne príslušným stavebným úradom.

- 7.3. Z poskytnutých prostriedkov úveru hradíť len také práce, materiály, tovary a služby, ktoré sú obsiahnuté, skutočne vykonané a dodané v súlade so zmluvou so zhotoviteľom.
- 7.4. Dlužník je povinný zabezpečiť si činnosť odborného dozoru a vybrať si dodávateľskú firmu na zhotovenie diela sám, na vlastné náklady a riziko.
- 7.5. Dlužník je povinný umožniť kontrolu stavby v súlade so „zákonom o ŠFRB“ počas realizácie zateplenia rodinného domu ako aj po dobu 5 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, prípadne odo dňa protokolárneho odovzdania diela.
- 7.6. 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.
- 7.7. 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.
- 7.8. Všetky rozhodujúce zmeny, ktoré sa týkajú dlžníka (napr. zmena trvalého pobytu, 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. Dlužník je povinný poskytnúť počas trvania úverového vzťahu veriteľovi na jeho požiadanie potrebnú súčinnosť.
- 7.9. 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.
- 7.10. 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

- 8.1. 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 IX. Zabezpečenie úveru

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom zabezpečení poskytnutého úveru:

- 9.1.** 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 po celú dobu trvania zmluvného vzťahu. Dlžník je povinný po celý čas splácania úveru zabezpečiť veriteľovi postavenie prednostného veriteľa.
- 9.2.** Záložnú zmluvu si dlžník spolu s návrhom na vklad záložného práva, ako aj potrebné prílohy zabezpečí sám, na vlastné náklady a nebezpečenstvo.
- 9.3.** Rozsah záložného práva je medzi zmluvnými stranami dohodnutý najmenej vo výške 1,3 násobku výšky poskytnutého úveru.
- 9.4.** 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 znení neskorších predpisov za predpokladu, ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy zo strany veriteľa. Po realizácii záložného práva veriteľ nemá žiadne záväzky voči žiadnym tretím osobám, ktoré by si nárokovali akékoľvek práva k predmetu zmluvy, najmä nie je povinný im zabezpečiť náhradné bývanie, ubytovanie alebo prístrešie.

Článok X. 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:

- 10.1.** 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.
- 10.2.** V prípade, ak dôjde k nedodržaniu lehoty na zateplenie 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.
- 10.3.** 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,
 - 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.

Článok XI. Odstúpenie od zmluvy zo strany dlžníka a poplatky

- 11.1.** 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 vo výške 330,00 €.
Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvnú pokutu si veriteľ nebude uplatňovať v prípade, ak nastane situácia vis maior.
- 11.2.** Veriteľ a dlžník sa dohodli, že v prípade ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy je dlžník povinný uhradiť nesplatenú istinu úveru.

Článok XII. Náhrada škody

- 12.1.** 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“).
- 12.2.** 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 XIII. Predčasné splatenie úveru, mimoriadne splátky úveru

- 13.1.** 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.
- 13.2.** Pri predčasnom splatení úveru je dlžník povinný uhradiť zostatok nesplatenej istiny úveru.
- 13.3.** 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 XIV. Osobitné a záverečné ustanovenia

- 14.1.** Táto zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých veriteľ a banka spravujúca účet k poskytnutému úveru obdržia po 2 exemplároch, 1 x obdrží dlžník s číslom účtu a 1 x príslušný mestský úrad.
- 14.2.** Túto „zmluvu“ je možné meniť len číslovanými dodatkami, ktoré musia byť prehlásené za jej nedeliteľnú súčasť a podpísané zmluvnými stranami.
- 14.3.** Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia „ObZ“, „zákonom o ŠFRB“, „programom“ a ostatnými právnymi predpismi, a to najmä: zákonom o katastri nehnuteľnosti, zákonom o správe majetku štátu a pod.

- 14.4.** 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.
- 14.5.** 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 XV. 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.

.....
Richard Zács
Podpis dlžníka
/overenie podpisu/

.....
Adriana Zácsová
Podpis dlžníka
/overenie podpisu/

V dňa

Bratislava, dňa :

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