

Zmluva o úvere

uzavretá podľa § 497 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Obchodný zákonník**“) a v nadväznosti na § 6 ods. 1 písm. b) bod 2 zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**ZoŠFRB**“)

Číslo zmluvy: 300/21/2017 **POo**

(ďalej aj ako „**Zmluva**“)

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

VERITEĽ

Názov: **Štátny fond rozvoja bývania**
Miesto sídla: Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37
IČO: 31749542
Zastúpený: Ing. Jurajom Kurnávkom,
generálnym riaditeľom Štátneho fondu rozvoja bývania
Webové sídlo: www.sfrb.sk

(ďalej ako „**Veriteľ**“)

a

DLŽNÍK

Názov: **Obec Horné Vestenice**
Sídlo: **Horné Vestenice 257, pošta Nitrica 972 22**
Horné Vestenice
IČO: **00318116**
Zastúpený: **Ing. Pavol Foltán, starosta obce**
Email: **ocuhornevestenice@centrum.sk**

(ďalej ako „**Dlžník**“)
(Veriteľ a Dlžník spoločne ďalej ako „**Zmluvné strany**“)

Článok I.

Prehľad základných podmienok Zmluvy

Výška úveru: **318 520,00 EUR**
Účel poskytnutia úveru: **Obstaranie nájomného bytu kúpou**
Kód účelu: **U 413**
Úroková sadzba: **1 % p.a.**
Spôsob výpočtu úroku: **365/360 dní**
Lehota splatnosti: **30 rokov** odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky úveru
Výška anuitnej splátky: **1 024,49 EUR**
Názov stavby: **Novostavba nájomných bytov Horné Vestenice-12 b.j.**
Miesto stavby: **Horné Vestenice 321**
Špecifikácia nehnuteľnosti: **Stavba v katastrálnom území Horné Vestenice , LV č. 1140, a to budova so súpisným číslom 321 na pozemku**

registra „C/E“ parcela č. 498/1, 498/2 (ďalej ako „Budova“)

24.8.2016

Obec Horné Vestenice

227/2016/ 306 /SOÚ

25.8.2016

Trenčiansky kraj /300

Záložné právo k nehnuteľnosti

Kolaudačné rozhodnutie vydané dňa:

Úradom:

Pod číslom:

Právoplatnosť:

Okres / kód okresu, kde sa stavba realizuje:

Zabezpečenie úveru:

Článok II.

Definícia pojmov

Banka – Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s., so sídlom Štefánikova 27, Bratislava, IČO: 00 682 420.

Úver - podpora poskytnutá v súlade so ZoŠFRB, pričom jeho maximálna výška je závislá od výšky obstarávacej ceny, ktorá je vrátane dane z pridanej hodnoty.

Čerpací účet – účet zriadený Veriteľom v Banke, z ktorého Dlužník čerpá Úver podľa Článku III. Zmluvy v zmysle Článku VI. Zmluvy, a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve. Tento účet vedie Banka a slúži výlučne pre čerpanie úveru na základe podmienok stanovených touto Zmluvou.

Splátkový účet – účet zriadený Veriteľom v Banke, na ktorý Dlužník hradí úver spoločne so všetkým jeho príslušenstvom. Tento účet vedie Banka a slúži výlučne pre splácanie Úveru spoločne s jeho príslušenstvom.

Nesplatená časť Úveru – suma pozostávajúca zo zostatku nesplatenej istiny úveru poskytnutého na základe tejto Zmluvy a všetkého nesplateného príslušenstva úveru (predovšetkým zmluvných úrokov a úrokov z omeškania a nesplatených zmluvných pokút a ostatných plnení, na ktoré má Veriteľ právny nárok v zmysle tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov).

Pracovník OÚ – príslušný pracovník úradu v zmysle § 15 odsek 1 písmeno b) ZoŠFRB.

Nehnuteľnosť – všetky nehnuteľnosti, predovšetkým Budova v zmysle Článku I. Zmluvy, ako aj pozemky, na ktorých Budova stojí a pozemky tvoriace prístup k verejnej komunikácii (v prípade, že tieto pozemky tvoriace prístup k verejnej komunikácii nie sú vo vlastníctve Dlužníka), a to v čase pred aj po vydaní kolaudačného rozhodnutia k Budove. Nehnuteľnosťou sa rozumejú aj, ale nielen, spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo Budovy v zmysle § 2 zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zákon o vlastníctve bytov“) a všetky Budovou zastavané pozemky.

Kúpa bytu – kúpa bytu od stavebníka uvedeného v kolaudačnom rozhodnutí, od nadobudnutia právoplatnosti ktorého neuplynuli viac ako tri roky.

Kúpna zmluva – právny úkon uzatvorený medzi Dlužníkom ako kupujúcim a stavebníkom uvedenom v príslušnom kolaudačnom rozhodnutí ako predávajúcim, na základe ktorej a následného rozhodnutia príslušného štátneho orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) dochádza k prevodu vlastníckeho práva k Budove alebo aj k Nehnuteľnosti, kúpna cena ktorých je čiastočne alebo úplne hradená na základe finančných prostriedkov poskytnutých na základe tejto Zmluvy.

Predávajúci – stavebník uvedený v kolaudačnom rozhodnutí, od nadobudnutia právoplatnosti ktorého neuplynuli viac ako tri roky, a ktorý je zmluvnou stranou v Kúpnej zmluve na strane Predávajúceho.

Neoprávnene čerpaný úver - úver poskytnutý Dlužníkovi na základe tejto Zmluvy v prípadoch, ak Dlužník nespĺňal podmienky na poskytnutie úveru od Veriteľa v zmysle ZoŠFRB alebo ho Dlužník použil v rozpore s účelom poskytnutia uvedeným v tejto Zmluve.

Článok III.

Predmet Zmluvy

- 3.1. Predmetom Zmluvy je poskytnutie štátnej podpory vo forme úveru na účel uvedený v Článku I. tejto Zmluvy (ďalej ako „Úver“). Táto Zmluva upravuje ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán.
- 3.2. Na základe žiadosti Dlužníka č. 21/2017 zo dňa 26.1.2017 overenej Pracovníkom OÚ **Trenčín**, Veriteľ rozhodol o poskytnutí Úveru. Dlužník sa zaväzuje tento Úver použiť

v Zmluve stanoveným spôsobom, na účel určený v Článku I. tejto Zmluvy, a splatiť Úver spolu s úrokmi a iným prislúšenstvom Úveru Veriteľovi, ako aj splniť ďalšie záväzky uvedené v tejto Zmluve.

- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak je Dlžníkovi viac, sú títo voči Veriteľovi zaviazaní spoločne a nerozdielne za všetky záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou.
- 3.4. Dlžník vyhlasuje, že všetky údaje, ktoré boli súčasťou dokumentácie pri podaní jeho žiadosti o poskytnutie Úveru, boli úplné, správne a pravdivé.

Článok IV.

Poskytnutie Úveru

- 4.1. Veriteľ týmto poskytuje Dlžníkovi Úver v súlade s ustanoveniami ZoŠFRB v maximálnej výške

=318 520,00 EUR

- 4.2. a to po splnení všetkých podmienok uvedených v odsekoch 4.3., 7.2 alebo 7.3. a 9.9. Zmluvy. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver na Čerpaní účet. Dlžník smie nakladať s prostriedkami na Čerpacom účte len v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a prislúšných právnych predpisov. Súčasne s Čerpacim účtom Veriteľ zriadi Dlžníkovi aj Splátkový účet.
- 4.3. Veriteľ sa zaväzuje, že Čerpaní aj Splátkový účet otvorí v lehote 45 kalendárnych dní. Táto povinnosť mu vzniká riadnym, včasným a úplným doručením všetkých Veriteľom požadovaných podkladov v zmysle odsekov 7.2. alebo 7.3. a 9.9. Zmluvy. O tejto skutočnosti bude Veriteľ Dlžníka bezodkladne písomne informovať na adrese uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy.

Článok V.

Účel Úveru

- 5.1. Úver sa poskytuje za účelom uvedeným v § 6 odsek 1 písmeno b) bod 2 (kúpa nájomného bytu v bytovom dome, v rodinnom dome a polyfunkčnom dome) a §§ 9 a 10 ZoŠFRB.
- 5.2. Účel tejto Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB.
- 5.3. Dlžník je povinný uskutočniť kúpu Budovy alebo Nehnuteľnosti a zabezpečiť právoplatný vklad vlastníckeho práva v prospech Dlžníka v lehote 6 mesiacov odo dňa ukončenia čerpania poskytnutého Úveru.

Článok VI.

Čerpanie Úveru

- 6.1. Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční výlučne nasledovným spôsobom: pri čerpaní prostriedkov z Čerpacieho účtu je Dlžník povinný za účelom kontroly predložiť Pracovníkovi OÚ: 1.) originál Kúpnej zmluvy, 2.) originál faktúry alebo faktúr. Faktúru musí Dlžník predložiť Pracovníkovi OÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby. Všetky požadované doklady musia byť opatrené podpisom Dlžníka a podpisom Predávajúceho. V prípade, že predložená faktúra pozostáva z viacerých strán, každá strana faktúry vrátane príloh faktúry musí byť podpísaná Dlžníkom a Predávajúcim. V prípade, ak je Predávajúcim fyzická osoba bez príslušného živnostenského alebo iného oprávnenia potrebného k výkonu podnikateľskej činnosti je Dlžník povinný predložiť len originál Kúpnej zmluvy, ak Veriteľ nerozhodne inak.
- 6.2. Každá faktúra predložená podľa odseku 6.1. tohto Článku Zmluvy musí spĺňať všetky náležitosti podľa príslušných zákonných predpisov, predovšetkým zákona o účtovníctve, o dani z pridanej hodnoty a podobne. Faktúra musí obsahovať predovšetkým identifikačné údaje Dlžníka a Predávajúceho, bankové spojenie Predávajúceho a formu úhrady bezhotovostným prevodom, poradové číslo faktúry, dátum zdaniteľného plnenia, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, podrobnú identifikáciu Budovy alebo Nehnuteľnosti,

uplatnenú sadzbu dane, základ dane a výšku dane a celkovú sumu. Dlužník môže predložiť aj faktúru vystavenú mimo územia Slovenskej republiky, krajín EU a EHP za predpokladu, že táto obsahuje všetky povinné údaje požadované príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a je úradne preložená do štátneho jazyka. Požiadavka úradného prekladu sa nevzťahuje na faktúry v českom jazyku. Pracovník OÚ odsúhlasí Dlužníkom predložené podklady podľa odsekov 6.1. a 6.2. tohto Článku Zmluvy, vydá súhlas s uvoľnením čerpania prostriedkov Úveru, následne skontrolované podklady predloží bezodkladne Veriteľovi najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom splatnosti faktúry. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto bodu Dlužník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry. Veriteľ skontroluje pracovníkom OÚ predložené podklady, dodržanie zmluvne stanovených podmienok. Následne schváli čerpanie prostriedkov Úveru. Veriteľ zašle Banke pokyn na čerpanie prostriedkov Úveru. V prípade nedodržania zmluvných podmienok Veriteľ neschváli uvoľnenie čerpania prostriedkov Úveru a prostredníctvom Pracovníka OÚ písomne oznámi dôvod zamietnutia.

6.3. Dlužník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným v odsekoch 6.1. až 6.2. tohto Článku Zmluvy v lehote 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu. Po uplynutí tejto doby nie je Dlužník oprávnený čerpať prostriedky Úveru bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa, pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak. Dlužník berie na vedomie, že Úver je poskytnutý z prostriedkov štátneho 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. 374/2014 o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov a inými predpismi. Nič v tejto Zmluve sa nevykladá spôsobom, že by to mohlo predstavovať alebo mať za následok porušenie, nedodržanie, obchádzanie alebo iné neplnenie povinností, úloh alebo iných náležitostí uvedených predpisov Veriteľom alebo Bankou.

6.5. V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. tejto Zmluvy viazne na Budove/Nehnutelnosti záložné právo zriadené v prospech bankovej inštitúcie (ďalej ako „**Banka Predávajúceho**“) Veriteľ môže povoliť čerpanie Úveru za podmienok uvedených v tomto Článku a splnenia všetkých nasledujúcich podmienok:

- Banka Predávajúceho vystaví Veriteľovi súhlas so zriadením Záložného práva v prospech Veriteľa;
- Banka Predávajúceho vystaví Veriteľovi písomný príšľub podať na príslušný orgán (okresný úrad, katastrálny odbor) žiadosť o výmaz záložného práva, ktoré je zriadené v jej prospech a to bezodkladne, najneskôr však v lehote piatich pracovných dní odo dňa pripísania peňažných prostriedkov na ňou označený úverový účet Predávajúceho;
- Banka Predávajúceho vystaví Veriteľovi prehľad o výške aktuálneho zostatku jej úverového vzťahu s Predávajúcim a označí účet Predávajúceho, na ktorý majú byť finančné prostriedky z Čerpacieho účtu poukázané;
- Banka Predávajúceho zároveň oznámi Veriteľovi číslo vkladu záložného práva zriadeného v prospech banky Predávajúceho k Budove alebo Nehnutelnosti a číslo úverovej zmluvy uzatvorenej medzi Predávajúcim a Bankou Predávajúceho.
- Dlužník je povinný zabezpečiť, aby číslo účtu uvedené Bankou Predávajúceho bolo totožné s číslom účtu, uvedenom na takejto žiadosti o čerpanie úveru, a ostatnými dokladmi (faktúra, a podobne). Číslo bankového účtu uvedeného na faktúre a v Kúpnej zmluve musí byť v tomto prípade identické. Doručovanie vyššie uvedených dokumentov v zmysle tohto odseku medzi Veriteľom a Bankou Predávajúceho je možné vykonať aj prostredníctvom osoby Dlužníka.
- V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. Zmluvy viazne na Budove/Nehnutelnosti iné záložné právo ako záložné právo v prospech Bankovej inštitúcie podľa odseku 6.5. tohto Článku Zmluvy, alebo je na príslušnom liste vlastníctve (ktorý sa predkladá ako doklad v zmysle odseku 9.9. Článku IX. Zmluvy) vyznačená plomba, čerpanie nie je možné realizovať.

Článok VII. Zabezpečenie Úveru

- 7.1. Dlužník je povinný zabezpečiť návratnosť poskytnutého Úveru počas celej doby trvania úverového vzťahu. Zmluvné strany sa dohodli na zabezpečení Úveru, tak ako je definované nižšie v tomto Článku Zmluvy.
- 7.2. V čase pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu je Dlužník povinný zabezpečiť zriadenie záložného práva na Nehnuteľnosť v prospech Veriteľa, a to s postavením prednostného záložného veriteľa (v zmysle § 151 ma zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“), ktoré bude vyznačené v príslušnom katastri nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) o povolení vkladu záložného práva (ďalej ako „**Rozhodnutie**“). V prípade pochybností má Veriteľ právo určiť predmet Záložnej zmluvy. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške kúpnej ceny Budovy uvedenej v Kúpnej zmluve.
- 7.3. V prípade, ak Dlužník (nie z vlastnej viny) nedokáže v čase pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu zriadiť na Nehnuteľnosť záložné právo v zmysle odseku 7.2. tohto Článku Zmluvy Veriteľ môže súhlasiť, aby bolo dočasne zriadené záložné právo v prospech Veriteľa s postavením prednostného veriteľa na inú nehnuteľnosť ako Nehnuteľnosť v zmysle tejto Zmluvy. Hodnota nehnuteľnosti musí byť minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru. Následne je Dlužník povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Budove alebo Nehnuteľnosti na základe Kúpnej zmluvy (zápise vlastníckeho práva k Budove alebo Nehnuteľnosti v príslušnom katastri) v súlade s ustanovením § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka uzavrieť s Veriteľom záložnú zmluvu, predmetom ktorej bude Nehnuteľnosť, pričom sa Zmluvné strany dohodli, že Dlužník je povinný uzavrieť túto zmluvu tak, aby Veriteľ získal postavenie prednostného záložného Veriteľa (podľa § 151 ma Občianskeho zákonníka) (ďalej ako „**Záložná zmluva**“). V prípade pochybností má Veriteľ právo určiť predmet Záložnej zmluvy. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške kúpnej ceny Budovy uvedenej v Kúpnej zmluve.
- 7.4. Veriteľ môže písomne súhlasiť, že záložné právo podľa odseku 7.2. a 7.3. tohto Článku Zmluvy môže mať počas lehoty vopred určenej Veriteľom druhý a ďalšie poradie rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky Veriteľa. Do uplynutia tejto lehoty je Dlužník povinný zabezpečiť Veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma Občianskeho zákonníka rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky.
- 7.5. V prípade nespĺnenia si povinnosti vyplývajúcej z odsekov 7.2. a 7.3. tohto Článku Zmluvy je Veriteľ oprávnený postupovať podľa odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy. Na základe Dlužníkom predložených dokladov: Znalecký posudok, originál Výpisu z listu vlastníctva, Súhlas zastupiteľstva Dlužníka so zriadením záložného práva k Budove a Nehnuteľnosti, Veriteľ vypracuje záložnú (Záložnú) zmluvu v potrebnom počte vyhotovení. Veriteľom podpísané dokumenty následne Veriteľ zašle Dlužníkovi na podpis. Originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva s vyznačenou pečiatkou príslušného orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) a originál Dlužníkom podpísanej záložnej zmluvy doručí Dlužník Veriteľovi do 14 dní odo dňa podania návrhu na vklad záložného práva. Vznik záložného práva v zmysle tohto Článku Zmluvy v prospech Veriteľa preukáže Dlužník doručením Výpisov z listu vlastníctva s povoleným vkladom záložného práva v prospech Veriteľa alebo úradne overenou fotokópiou rozhodnutia príslušného orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) o povolení vkladu záložného práva v prospech Veriteľa, a to do 14 dní odo dňa jeho právoplatnosti. V prípade potreby sa Zmluvné strany zaviazali poskytnúť si potrebnú súčinnosť pre dosiahnutie zriadenia zabezpečenia Úveru v zmysle tohto Článku Zmluvy.
- 7.6. Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru (banková záruka, záložné právo, iné zabezpečenie Úveru) znáša v celom rozsahu Dlužník. V prípade zmeny zabezpečenia Úveru (záložné právo, banková záruka, iná forma zabezpečenia Úveru) musí byť zabezpečenie v minimálne vo Veriteľom požadovanej výške.
- 7.7. Ak Dlužník neuspokojí zabezpečené pohľadávky zo Zmluvy riadne a včas, je Veriteľ v zmysle príslušných platných právnych predpisov oprávnený začať výkon záložného práva. Predovšetkým vznikne v takom prípade Veriteľovi právo na predaj založených nehnuteľností