

Zmluva o úvere

§ 497 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej „**Obchodný zákonník**“ v príslušnom gramatickom tvare) a v nadväznosti na § 6 ods. 1 písm. b) zákona bod 2 a § 10 ods. 13 zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**ZoŠFRB**“ v príslušnom gramatickom tvare)

(táto Zmluva o úvere ďalej ako „**Zmluva**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Číslo zmluvy: 300/601/2014

POo

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Veriteľ:

Názov: **Štátny fond rozvoja bývania**
Miesto sídla: Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37
IČO: 31749542
Zastúpený: Ing. Danou P i š t o v o u,
generálnou riaditeľkou Štátneho fondu rozvoja bývania
Webové sídlo: www.sfrb.sk
(ďalej ako „**Veriteľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Dlžník:

Názov: **Mesto Trenčianske Teplice**
Sídlo: **M.R. Štefánika 613/4 914 51 Trenčianske Teplice**
IČO: **00312088**
Zastúpený: **PhDr. Štefan Škultéty, primátor mesta**
Email: **prednosta@teplice.sk**
(ďalej ako „**Dlžník**“ v príslušnom gramatickom tvare)
(Veriteľ a Dlžník spoločne ďalej ako „**Zmluvné strany**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Článok I.

Prehľad základných podmienok Zmluvy

Výška úveru:	650 090,00 EUR
Účel poskytnutia úveru:	Obstaranie nájomného bytu kúpou prostredníctvom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve U 413
Kód účelu:	U 413
Úroková sadzba:	1 % p.a. /fiškálny rok = 360 dní/
Lehota splatnosti:	30 rokov odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky úveru
Výška anuitnej splátky:	2 090,95 EUR
Názov stavby:	Prestavba obchodného domu na bytový dom s polyfunkciou
Miesto stavby:	Trenčianske Teplice, M.R.Štefánika 611
Špecifikácia nehnuteľnosti :	Stavba v katastrálnom území Trenčianske Teplice, LV č. 2974 na pozemku registra „C/E“ parcela č. 550/8 (ďalej ako „ Budova “ v príslušnom gramatickom tvare)
Stavebné povolenie vydané dňa:	20.2.2014
Úradom:	Trenčianske Teplice
Pod číslom:	1193/121/BVDS/2014
Právoplatnosť:	21.2.2014
Okres/kód okresu, kde sa stavba realizuje:	Trenčín/300
Zabezpečenie úveru:	Záložné právo k Nehnuteľnosti

Článok II. Definícia pojmov

- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto, v tejto Zmluve používaných skratkách za účelom lepšej prehľadnosti a zjednodušenia vzájomnej komunikácie:

Banka – pre účely tejto Zmluvy sa Bankou rozumie Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s., so sídlom Štefánikova 27, Bratislava, IČO: 00 682 420;

Čerpací účet – je účet zriadený Veriteľom v Banke, z ktorého Dlžník čerpá Úver na základe podmienok uvedených v tejto Zmluve. Tento účet vedie Banka a slúži výlučne pre čerpanie úveru na základe podmienok stanovených touto Zmluvou;

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

Zmluva o správe účtov – je právny úkon medzi Veriteľom a Bankou, na základe ktorého je vedená správa Čerpacieho a Splátkového účtu. Ani Veriteľ ani Banka nemajú povinnosť oboznamovať Dlžníka s ustanoveniami tohto právneho úkonu.

Nesplatená časť Úveru - je suma pozostávajúca zo zostatku nesplatenej istiny úveru a všetkého príslušenstva k istine úveru ku dňu zániku Zmluvy.

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

Nehnutelnosť – sú všetky nehnuteľnosti, predovšetkým Budova v zmysle Článku I., ako aj pozemky na ktorých Budova stojí, a to v čase pred aj po vydaní kolaudačného rozhodnutia k Budove. Nehnutelnosťou sa rozumie aj ale nielen spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo Budovy v zmysle § 2 zákona číslo 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, O vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej ako „**Zákon o vlastníctve bytov**“ v príslušnom gramatickom tvare) a všetky Budovou zastavané pozemky.

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve – je právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako kupujúcim a Zhotoviteľom Budovy ako predávajúcim, obsahom ktorej je záväzok Dlžníka a zhotoviteľa Budovy uzavrieť najneskôr do 31. augusta 2016 kúpnu zmluvu predmetom, ktorej bude kúpa Budovy/Nehnutelnosti a stanovenie kúpnej ceny za tento predmet v Kúpnej zmluve v zmysle tohto článku.

Kúpna zmluva – je právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako kupujúcim a zhotoviteľom ako predávajúcim, ktorá je uzavretá na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, a na základe ktorej dochádza k prevodu vlastníckeho práva k Budove alebo aj k Nehnutelnosti, kúpna cena ktorých je čiastočne alebo úplne hradená na základe finančných prostriedkov poskytnutých na základe tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpnu zmluvu uzatvoria najneskôr do 31. augusta 2016. Vlastnícke právo na základe Kúpnej zmluvy musí byť prevedené na Dlžníka najneskôr v lehote 6 mesiacov odo dňa jej uzavretia. Súčasťou – prílohou Kúpnej zmluvy musí byť právoplatné kolaudačné rozhodnutie k Budove.

Predávajúci – pre účely tejto Zmluvy je zhotoviteľ Budovy uvedený v Stavebnom povolení, ktorý je zmluvnou stranou v Zmluve o budúcej Kúpnej zmluve a Kúpnej zmluve na strane Predávajúceho.

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**“ v príslušnom gramatickom tvare). Táto Zmluva upravuje ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán.
- 3.2. Na základe žiadosti Dlžníka č. **601/2014** zo dňa **10.3.2014** overenej Pracovníkom OU v **Trenčíne**, Veriteľ rozhodol o poskytnutí Úveru. Dlžník 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 príslušenstvom Úveru Veriteľovi, ako aj splniť ďalšie záväzky uvedené v tejto Zmluve.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak je Dlžníkov viac, sú títo voči Veriteľovi zaviazaní spoločne a nerozdielne za všetky záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou.

Článok IV. Poskytnutie Úveru

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

=650 090,00 EUR

a to po splnení všetkých podmienok uvedených v odseku 4.3. Zmluvy, v odsekoch 7.2 Zmluvy, a v odseku 9.10. Zmluvy.

- 4.2. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver na Čerpací účet. Dlžník smie nakladať s prostriedkami na Čerpacom účte len v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov. Súčasne s Čerpacím účtom Veriteľ zriadi Dlžníkovi aj Splátkový účet.
- 4.3. Dlžník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu riadnym, včasným a úplným doručením všetkých Veriteľom požadovaných podkladov v zmysle odsekov 7.2. a 9.10. 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 § 10 odseku 13 ZoŠFRB, ktorý Dlžníkovi umožňuje získať Úver za podmienky, ak po uzavretí Zmluvy o budúcej zmluve uzavrie v lehote do 31. augusta 2016 Kúpnu zmluvu.
- 5.2. Účel tejto zmluvy sa bude realizovať v súlade s všeobecne platnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB.

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:
- originál faktúry alebo faktúr na celú kúpnu cenu Budovy alebo Nehnuteľnosti;
- 6.2. Faktúru musí Dlžník predložiť Pracovníkovi OÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom jej splatnosti. Všetky požadované doklady musia byť opatrené podpisom Dlžníka, podpisom Predávajúceho ako aj podpisom a pečiatkou Pracovníka OÚ. V prípade, že predložená faktúra pozostáva z viacerých strán, každá strana faktúry vrátane príloh faktúry musí byť podpísaná Dlžníkom, Predávajúcim, ako aj Pracovníkom OÚ. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto odseku Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry. 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.
- 6.3. Každá faktúra predložená podľa odseku 6.1. 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, uplatnenú sadzbu dane, základ dane a výšku dane. Dlžník 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 Dlžníkom predložené podklady podľa odsekov 6.2, a 6.3. Zmluvy, vydá súhlas s uvoľnením čerpania prostriedkov Úveru, následne skontrolované podklady predloží bezodkladne Veriteľovi. 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.

- 6.4. Dlžník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným v odsekoch 6.1. až 6.5. Zmluvy v lehote 24 mesiacov odo dňa oznámenia Veriteľa podľa Článku IV., odsek 4.3. Zmluvy. Po uplynutí tejto doby nie je Dlžník oprávnený čerpať prostriedky Úveru bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa, pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak.
- 6.5. Dlžník 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. 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.
- 6.6. V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. tejto Zmluvy viazne na Budove/Nehnuteľnosti záložné právo zriadené v prospech bankovej inštitúcie zabezpečujúce akýkoľvek záväzok Predávajúceho (ďalej ako „**Banka Predávajúceho**“ v príslušnom gramatickom tvare) Veriteľ môže povoliť čerpanie Úveru za podmienok uvedených v tomto článku a splnenia všetkých nasledujúcich podmienok:
- Banka Predávajúceho doručí Veriteľovi súhlas so zriadením Záložného práva v práva v prospech Veriteľa;
 - Banka Predávajúceho doručí Veriteľovi písomný prísľub 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 doručí 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;
- Dlžník je zároveň povinný predložiť Veriteľovi úverovú zmluvu uzatvorenú medzi Predávajúcim a Bankou Predávajúceho spoločne s príslušným rozhodnutím, na základe ktorého bol povolený vklad záložného práva zriadeného v prospech Banky Predávajúceho k Budove alebo Nehnuteľnosti. Dlžník 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, Kúpna zmluva a podobne). Doručovanie vyššie uvedených dokumentov v zmysle tohto odseku medzi Veriteľom a Bankou Predávajúceho je možné vykonať aj prostredníctvom osoby Dlžníka.

Článok VII. Zabezpečenie Úveru

- 7.1. Dlžník je povinný zabezpečiť návratnosť poskytnutého Úveru v čase pred prvým čerpaním až do konca úverového vzťahu. Zmluvné strany sa dohodli na zabezpečení Úveru, tak ako je definované nižšie v tomto článku.
- 7.2. Dlžník je povinný zabezpečiť zriadenie záložného práva na Nehnuteľnosť v prospech Veriteľa, a to s postavením prednostného záložného veriteľa (v zmysle § 151 ma zákona číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“ v príslušnom gramatickom tvare)), 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 príslušnom gramatickom tvare). V prípade pochybností má Veriteľ právo určiť predmet Záložnej zmluvy. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške poskytnutého Úveru.
- 7.3. Veriteľ môže písomne súhlasiť, že záložné právo podľa tohto Článku, odseku 7.2. Zmluvy môže mať počas lehoty vopred určenej Veriteľom druhé a ďalšie poradie rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky Veriteľa. Do uplynutia tejto lehoty je Dlžník povinný zabezpečiť Veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma Občianskeho zákonníka rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške poskytnutého Úveru.
- 7.4. V prípade nesplnenia si povinnosti vyplývajúcej z tohto Článku odseku 7.2., je Veriteľ oprávnený postupovať podľa článku XI., odsek 11.3. Zmluvy. Veriteľ vypracuje Záložnú zmluvu, na základe predloženého znaleckého posudku nie staršieho ako 3 mesiace, v potrebnom počte vyhotovení, Veriteľom podpísané dokumenty následne zašle Dlžníkovi, ktorý je povinný zabezpečiť ich podpísanie zo strany Predávajúceho alebo osoby na to oprávnenej na podpis. V prípade potreby sa Zmluvné strany zaviazali poskytnúť si potrebnú súčinnosť pre dosiahnutie zriadenia zabezpečenia Úveru v zmysle tohto článku.
- 7.5. Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru, (banková záruka, záložné právo, iné zabezpečenie Úveru) znáša v celom rozsahu Dlžník. V prípade zmeny zabezpečenia Úveru (záložné právo, banková záruka, iná forma zabezpečenia Úveru) musí byť zabezpečenie v minimálne vo Veriteľom požadovanej výške.
- 7.6. Ak Dlžník 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 na dražbe podľa § 151j a nasl. Občianskeho zákonníka (v spojení so zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov), alebo právo naložiť s nehnuteľnosťami priamym predajom (voľnou rukou veriteľa) spôsobom uvedeným v § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka. Dlžník sa zaväzuje poskytnúť Veriteľovi potrebnú súčinnosť a zabezpečiť, aby aj iní záložcovia spolupracovali s Veriteľom pri výkone záložného práva a aby nevykonali žiadne opatrenia, ktorými by bránili uplatneniu nárokov Veriteľa, vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
- 7.7. Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči vlastníkom založených nehnuteľností, tretím osobám a/alebo užívateľom bytov alebo nebytových priestorov, ktorí by si nárokovali akékoľvek práva alebo plnenia v súvislosti so založenými nehnuteľnosťami, pokiaľ tieto práva nie sú výslovne uvedené v tejto Zmluve. Najmä nie je Veriteľ povinný zabezpečiť týmto osobám náhradné bývanie, ubytovanie, prístrešie alebo iné plnenie.

Článok VIII.

Splácanie Úveru

- 8.1. Dlžník sa zaväzuje splácať Veriteľovi Úver, spoločne s ostatným príslušenstvom Úveru pravidelnými mesačnými splátkami na Splátkový účet. Splátka Úveru a jeho príslušenstva podľa tejto Zmluvy musí byť pripísaná na Splátkový účet najneskôr k 15. dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci – anuitná splátka uvedená v Článku I Zmluvy.
- 8.2. Prvú splátku Úveru je Dlžník povinný uhradiť najneskôr k 15. dňu v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Veriteľ Dlžníka písomne informoval o možnosti čerpania Úveru.
- 8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba Dlžníka, bude kryť v prvom rade všetko príslušenstvo pohľadávky a až po uhradení príslušenstva bude zostávajúca časť platby priradená na anuitnú splátku.
- 8.4. V prípade, že Dlžník preukáže dočasnú neschopnosť a nemožnosť splácať Úver, a písomne požiada Veriteľa o odklad splátok alebo o uzavretie dohody o splátkovom kalendári, môže Veriteľ uzavrieť s Dlžníkom dohodu o splátkovom kalendári, prípadne môže povoliť odklad splácania Úveru.

Článok IX.

Povinnosti a vyhlásenia Dlžníka

- 9.1. Dlžník je povinný okrem všeobecných zákonných povinností, použiť prostriedky Úveru výlučne na stanovený účel.
- 9.2. Dlžník je povinný v lehote najneskôr do 31. augusta 2016 uzavrieť Kúpnu zmluvu a po jej uzavretí zabezpečiť právoplatný vklad vlastníckeho práva Dlžníka k Budove / alebo Nehnuteľnosti najneskôr v lehote 6 mesiacov odo dňa uzavretia Kúpnej zmluvy. O tejto skutočnosti je Dlžník povinný písomne informovať v lehote štrnástich dní odo dňa kedy došlo k uzavretiu Kúpnej zmluvy.
- 9.3. Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu spôsobu a formy užívania bytu v Budove počas platnosti Zmluvy v súlade so ZoŠFRB.
- 9.4. Dlžník nie je oprávnený jednotlivé byty v Budove odpredať, previesť alebo inak scudziť, zaťažiť vecným právom (najmä ale nie len záložným právom, vecným bremenom, predkupným právom, alebo zabezpečovacím prevodom práva) alebo záväzkovým právom (nájomnou (okrem zmlúv uzavretých v zmysle odseku 9.6. tohto Článku) alebo inou zmluvou alebo dohodou), alebo inak s nimi nakladať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom (Budova).
- 9.5. Dlžník sa zaväzuje, že počas trvania Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa nezriadi k Nehnuteľnosti alebo jej časti ďalšie záložné právo.
- 9.6. Nájomné a iné zmluvy s užívateľmi bytov v Budove uzavrie Dlžník na základe vlastných kritérií a podmienok. Dlžník sa zaväzuje, že pri uzatváraní nájomných zmlúv dodrží príslušné právne predpisy, predovšetkým § 22 zákona číslo 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov, O dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.
- 9.7. Všetky zmeny týkajúce sa Dlžníka (predovšetkým zrušenie a/alebo zánik Dlžníka s právnym nástupcom alebo bez, zmena údajov o Dlžníkovi uvedené v záhlaví Zmluvy, uskutočnenie zvýšenia alebo zníženia základného imania Dlžníka, zmena právnej formy, zmena spoločníkov Dlžníka), Úveru a schopnosti Dlžníka ho splácať (predovšetkým hroziaca platobná neschopnosť alebo predĺženosť Dlžníka, spory týkajúce sa Dlžníka), Budovy a/alebo Kúpy Budovy (zmeny súvisiace s Kúpou bytu a pod.) je Dlžník povinný vopred oznámiť Veriteľovi prostredníctvom Pracovníka OÚ.
- 9.8. Dlžník nie je oprávnený postúpiť, previesť alebo založiť akékoľvek práva, pohľadávky a nároky vyplývajúce priamo alebo nepriamo z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa, a to ani v rámci predaja podniku Dlžníka alebo jeho časti. V prípade akejkoľvek zmeny v osobe Dlžníka je Dlžník povinný zabezpečiť, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy vzťahovali v rovnakom rozsahu aj na nového dlžníka.
- 9.9. Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa prostredníctvom Pracovníka OÚ o súhlas s každou zmenou, ktorá by sa mala týkať najmä ale nielen kúpy jednotlivého bytu v Budove pre nájom a schváleného rozpočtu ceny bytu v Budove.
- 9.10. Dlžník je oprávnený čerpať peňažné prostriedky z poskytnutého úveru až po úplnom a správnom doručení týchto dokladov Veriteľovi:
 - a) záložná zmluva (originál), list vlastníctva s vyznačeným záložným právom v prospech Veriteľa alebo povolenie na vklad záložného práva v zmysle odseku 7.2. Článku VII.;
 - b) originál Kúpnej zmluvy s úradne overenými podpismi Predávajúceho a Dlžníka, súčasťou Kúpnej zmluvy musí byť právoplatné kolaudačné rozhodnutie k Budove v zmysle článku II.;
 - c) doklad (originál) o poistení zakladanej nehnuteľnosti (budov) voči živelným pohromám;
 - d) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
 - e) doklad preukazujúci zaplatenie poistného.
- 9.11. Dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Rozhodnutia uzavrieť k Budove poistnú zmluvu voči živelným pohromám. Dlžník je povinný vinkulovať poistné plnenie v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. Budova musí byť poistená po celú dobu trvania úverového vzťahu. V prípade poistnej udalosti, ak je škoda vyššia ako

3.300,-- € je Dlužník povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Veriteľa. Zánik poistnej zmluvy počas trvania úverového vzťahu alebo zmena poistnej zmluvy bez súhlasu Veriteľa sa považujú za závažné porušenie zmluvy.

- 9.12.** Dlužník sa ďalej zaväzuje zachovať nájomný charakter bytov v Budove počas trvania úverového vzťahu, najmenej 30 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu v Budove.
- 9.13.** Dlužník týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že nie je v omeškaní s plnením svojich záväzkov a že neexistujú žiadne skryté záväzky, ktoré nie sú obsiahnuté alebo viditeľné v účtovníctve Dlužníka.
- 9.14.** Dlužník týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že uzavretie tejto Zmluvy a plnenie povinností z nej vyplývajúcich nepredstavuje žiadne porušenie právnych predpisov, rozhodnutí alebo dohody Dlužníka. Dlužník ďalej vyhlasuje, že získal všetky súhlasy a povolenia a splnil všetky podmienky ktoré sú nutné na uzavretie a riadne plnenie Zmluvy.
- 9.15.** Všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré boli poskytnuté Dlužníkom v priebehu dojednávania a uzavretia Zmluvy sú úplne, pravdivé a nezavádzajúce.

Článok X. Doručovanie

- 10.1.** Všetku korešpondenciu (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Veriteľa), ktorá je adresovaná Dlužníkovi, Veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla Dlužníka uvedenú v záhlaví Zmluvy alebo v Obchodnom registri. Ak Dlužník neprevezme zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Dlužník zásielku v odbernej lehote od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň doručenia, aj keď sa Dlužník o uložení nedozvedel.
- 10.2.** V prípade, ak má Dlužník zaručený elektronický podpis v zmysle príslušných právnych predpisov, nahrádza sa písomný styk elektronickým.

Článok XI. Sankcie

- 11.1.** V prípade, že Dlužník poruší povinnosť uloženú mu príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, je Veriteľ povinný uložiť mu príslušnú sankciu za jednotlivé porušenie podľa príslušných právnych predpisov.
- 11.2.** Pokiaľ by počas trvania úverového vzťahu nastala iná skutočnosť okrem odseku 11.1. tohto Článku, ktorá by mala alebo mohla mať za následok podstatnú zmenu podmienok, za ktorých bola Zmluva uzavretá a/alebo ktoré môžu podľa posúdenia Veriteľa ohroziť riadne splnenie záväzkov Dlužníka voči Veriteľovi, najmä (ale nie len) ak:
- a) Dlužník poruší akékoľvek ustanovenia Zmluvy;
 - b) Dlužník neuhradí 3 alebo viac splátok Úveru;
 - c) Dlužník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru a dodržiavania nájomného charakteru bytov v zmysle odseku 9.3. Článku IX. poverenými osobami;
 - d) Veriteľ zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falšovaných údajov zo strany Dlužníka, ktoré boli súčasťou dokumentácie o poskytnutí Úveru, a to predovšetkým dokladov o príjmoch Dlužníka, projektovej dokumentácie a stavebného povolenia a pod.;
 - e) Dlužník nepredloží doklady uvedené v Článku IX. odsek 9.10., alebo počas trvania úverového vzťahu dôjde k zániku záložného práva v zmysle článku VII.;
 - f) Dlužník opakovane porušuje platobnú disciplínu;
 - g) Dlužník alebo osoba, ktorá poskytla zabezpečenie Úveru, poruší povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy uzavretej s Veriteľom a/alebo s Bankou, alebo povinnosť vyplývajúcu zo záväzku zabezpečujúceho pohľadávku Banky voči Dlužníkovi na základe tejto Zmluvy;
 - h) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru (najmä podstatné zhoršenie finančnej situácie Dlužníka alebo jeho spoločníkov, platobná

neschopnosť Dlžníka, hroziaci konkurz alebo likvidácia, nariadenie exekúcie, zákaz činnosti a/alebo podnikania Dlžníka atď.);

- i) Dlžník v rámci úverového procesu neoznámil Veriteľovi skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zvýšenie miery rizika návratnosti Úveru, alebo Veriteľovi poskytol nepravdivé, skreslené alebo neúplné informácie;
- j) Dlžník nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru;
- k) dôjde k zmene právnej alebo faktickej kontroly nad Dlžníkom v dôsledku vlastníckych, personálnych, faktických alebo iných zmien;
- l) dôjde k akejkoľvek skutočnosti znemožňujúcej, obmedzujúcej alebo ohrozujúcej splácanie Úveru a/alebo jeho príslušenstva, príp. iných záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo jej porušenia;
- m) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 6.5. Článku VI. Zmluvy;
- n) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 7.2 a 7.3. Článku VII. Zmluvy;
- o) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.2. Článku IX. Zmluvy;
- p) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.6. Článku IX. Zmluvy;
- q) Dlžník prevedie byt v Budove na ktorý bol poskytnutý Úver na tretiu osobu v rozpore s Článkom IX. odsek 9.4.;
- r) nezriadi poisťnú zmluvu v zmysle článku IX., odsek 9.10;
- s) nezabezpečí rozsah vinkulácie poisťného plnenia v dohodnutom rozsahu v zmysle článku IX., odsek 9.10;
- t) nedodrží povinnosť zachovania nájomného charakteru bytov v zmysle článku IX. odsek 9.12.;
- u) nedoplní zabezpečenie Úveru počas trvania úverového vzťahu na základe Výzvy veriteľa v zmysle § 505 Obchodného zákonníka;

môže Veriteľ uplatniť sankcie v zmysle odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy.

11.3. V prípade, ak dôjde zo strany Dlžníka k porušeniu povinností podľa predchádzajúceho odseku tohto Článku, Veriteľ môže uplatniť jednu, viacero alebo všetky z nasledujúcich sankcií:

- a) vyhlásiť bez ohľadu na dohodnutú dobu Úveru a čas jeho splácania Nesplatenú časť Úveru vyčíslenú ku dňu uvedeného vo vyhlásení za splatnú, pričom Dlžník je povinný túto Nesplatenú časť Úveru uhradiť do 60 dní odo dňa doručenia tohto vyhlásenia;
- b) požadovať ďalšie zabezpečenie Úveru;
- c) obmedziť alebo úplne zastaviť čerpanie Úveru;
- d) odstúpiť od Zmluvy alebo túto vypovedať;
- e) vykonať (uplatniť) všetky zabezpečovacie prostriedky k Úveru alebo niektoré z nich podľa vlastnej voľby Veriteľa.

11.4. Pri odstúpení od Zmluvy alebo inom ukončení Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je Dlžník povinný uhradiť Veriteľovi do 60 dní od odstúpenia celú Veriteľom určenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, zmluvnú pokutu, prípadné iné záväzky, pokiaľ Veriteľ neurčí inak.

Článok XII.

Zmluvná pokuta a poplatky

12.1. Dlžník môže požiadať o predčasné ukončenie Zmluvy bez čerpania akejkoľvek časti Úveru, ak mu boli otvorené Čerpací a Splátkový účet, avšak nezačal čerpať prostriedky Úveru. V takomto prípade je však Dlžník povinný uhradiť jednorazový poplatok spojený s poskytnutím Úveru vo výške 150,-- €. Po vykonaní tejto úhrady mu bude oznámené ukončenie Zmluvy. Strany sa dohodli, že tento poplatok si Veriteľ nebude uplatňovať v prípade, ak nastane prípad vyššej moci (vis maior) ako napríklad vzbura, vojna, sociálne nepokoje, rozpad eurozóny, prírodné katastrofy celonárodného rozsahu atď.

12.2. V prípade zániku poisťnej zmluvy na Budovu a/alebo zániku vinkulácie poisťného plnenia podľa odseku 9.10 Zmluvy je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu vo výške 150,-- €. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody.

12.3. Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu až do výšky 5 % z poskytnutého Úveru z dôvodov porušenia ostatných zmluvných podmienok uvedených v Článku IX. odsek

9.1., 9.3., 11.2. a 11.4. Zmluvy. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu.

Článok XIII.

Predčasné splatenie Úveru a mimoriadne splátky Úveru

- 13.1.** Dlžník môže pred dohodnutou lehotou splatnosti splatiť Úver alebo jeho časť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa, a to za podmienky dodržania predchádzajúcej riadnej platobnej disciplíny. Na základe písomnej žiadosti Dlžníka mu Veriteľ oznámi celkovú výšku zostatku Nesplatennej časti Úveru, spoločne s pevne stanoveným termínom do ktorého je povinný Dlžník Nesplatenú časť Úveru uhradiť. Ak Dlžník Nesplatenú časť Úveru v lehote určenej Veriteľom neuhradí, bude jeho žiadosť zamietnutá.
- 13.2.** Dlžník môže vykonať s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa mimoriadnu splátku časti Úveru. Túto mimoriadnu splátku Úveru je možné realizovať najviac dvakrát za kalendárny rok, pričom minimálna výška mimoriadnej splátky Úveru je 15.000,-- €. V písomnom súhlase Veriteľ stanoví dátum, číslo účtu a variabilný symbol, ako povinné podmienky za ktorých sa má mimoriadna splátka Úveru vykonať. Po Úhrade mimoriadnej splátky Úveru Veriteľ zašle Dlžníkovi dodatok k tejto zmluve, na základe ktorého dôjde alebo k skráteniu lehoty na splatenie Úveru alebo k zmene výšky mesačných splátok Úveru, a to na základe rozhodnutia Veriteľa.

Článok XIV.

Záverečné ustanovenia

- 14.1.** Táto Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47 odseku 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v nadväznosti na § 5a odseky 1 a 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 14.2.** Zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých Veriteľ obdrží 2 vyhotovenia, a Dlžník jedno vyhotovenie.
- 14.3.** Zmluvu je možné meniť len číslovanými dodatkami, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy a sú podpísané Zmluvnými stranami.
- 14.4.** Táto Zmluva predstavuje úplnú dohodu Zmluvných strán týkajúcu sa jej predmetu. Vedľajšie ústne dojednania neexistujú.
- 14.5.** Žiadne opomenutie, zámerné nevyužitie, neuplatnenie, neskoré uplatnenie alebo odklad uplatnenia alebo využitia určitého zmluvného alebo zákonného práva alebo nároku sa nepovažuje za vzdanie sa tohto práva alebo nároku alebo súvisiaceho práva alebo nároku.
- 14.6.** Nadpisy v tejto Zmluve slúžia iba k uľahčeniu orientácie a nemajú vplyv na jej výklad.
- 14.7.** Dlžník týmto vyhlasuje, že v zmysle § 401 Obchodného zákonníka sa predlžuje premlčacia doba práv voči Dlžníkovi, a to na 10 rokov od doby, keď začala po prvý raz plynúť.
- 14.8.** Práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia predovšetkým ZoŠFRB a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to najmä Obchodným zákonníkom, v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov, a zákonom č. 523/2004 Z. z., o rozpočtových pravidlách verejnej správy.
- 14.9.** Ak sa niektoré ustanovenia tejto Zmluvy stanú neplatnými, neúčinnými alebo nevymáhateľnými, Zmluvné strany sa dohodli, že takéto ustanovenia nahradia novými ustanoveniami, ktoré budú zodpovedať obsahu neplatných, neúčinných alebo nevymáhateľných ustanovení Zmluvy. Do doby uzavretia takejto dohody platí všeobecná úprava, tak ako je upravená vo všeobecne záväzných právnych predpisoch.
- 14.10.** Dlžník podpisom tejto Zmluvy čestne prehlasuje, že nemá žiadne záväzky voči daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, zdravotnej poisťovni, úradu práce, ani iným verejným inštitúciám, úradom alebo organizáciám a orgánom verejnej správy.

- 14.11.** Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vyplývajúce z tejto Zmluvy budú riešiť predovšetkým zmierlivo. Ak to nebude úspešné, rozhodne spor príslušný súd Slovenskej republiky.
- 14.12.** Záväzok Dlžníka zo Zmluvy zaniká najskôr úplným splnením všetkých povinností Dlžníka voči Veriteľovi súvisiacich priamo alebo nepriamo so Zmluvou.
- 14.13.** Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Bratislave dňa

V dňa

Veriteľ

Dlžník

.....
Ing. Dana P i š t o v á
generálna riaditeľka
Štátneho fondu rozvoja bývania
pečiatka, podpis veriteľa

.....
PhDr. Štefan Škultéty
primátor mesta
pečiatka a podpis
overenie podpisu dlžníka