

Zmluva o úvere

uzavretá podľa nariadenia Európskej komisie 360/2012 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc de minimis v prospech podnikov poskytujúcich služby všeobecného hospodárskeho záujmu (ďalej ako „Nariadenie Komisie“)

a § 497 a nasledujúcich zákona číslo 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: **800/530/2020**
(ďalej aj ako „Zmluva“)

POr

VERITEĽ

Názov:

Miesto sídla:

IČO:

Zastúpený:

Webové sídlo:

Štátny fond rozvoja bývania

Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37

31749542

Ing. Juraj Kvetko, PhD.,
generálnym riaditeľom Štátneho fondu rozvoja bývania
www.sfrb.sk

(ďalej ako „Veriteľ“)

a

DLŽNÍK

Názov:

Sídlo:

IČO:

Zapísaný:

Zastúpený:

Email:

CITY HOUSES PROPERTIES, s.r.o.

Sázavského 1, 080 01 Prešov

36499714

v obchodnom registri Okresného súdu Prešov,
Odd. Sro, vložka č. 15581/P

Mária Pucherová Marčišinová, konateľ spoločnosti

andrej.kasica@gmail.com

(ďalej ako „Dlžník“)

(Veriteľ a Dlžník spoločne ďalej ako „Zmluvné strany“, jednotlivito „Zmluvná strana“ v príslušnom gramatickom tvare)

Článok I.

Prehľad základných podmienok Zmluvy

Výška podpory formou úveru:

Účel poskytnutia úveru:

Kód účelu:

Úroková sadzba:

Spôsob výpočtu úroku:

Lehota splatnosti:

Výška anuitnej splátky:

2 582 820,00 EUR

**Obstaranie nájomného bytu kúpou
prostredníctvom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve
U 411**

1 % p.a.

365/360 dní

40 rokov odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky úveru

6 547,91 EUR

Názov stavby:	Rekonštrukcia LDCH Strážske PAVILÓN A, Rekonštrukcia LDCH Strážske spojovací krčok, Rekonštrukcia LDCH Strážske PAVILÓN B na byty Strážske, súp.č. 443,444
Miesto stavby:	Stavba v katastrálnom území Strážske,
Špecifikácia nehnuteľnosti :	zapísaná na LV č. 2433, 2434 ako budova so súpisným č. 443, 444, postavená na pozemku registra „C/E“ parcela č. 405/15, 405/16, 405/17, 386, 393 (ďalej len „Budova“ alebo „Nehnuteľnosť“)
Oznámenia stavebného úradu	
k rekonštrukcii LDCH vydaná dňa:	15.1.2020
Úradom:	Mesto Strážske
Pod číslom:	R2020/000367/11
Okres/kód okresu, kde sa stavba realizuje:	Košický kraj/800
Zabezpečenie úveru:	Záložné právo k Budove, Bytu a Pozemkom
Obstarávací cena kúpy:	2 718 762,00 EUR

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:

Úver - poskytnutie štátnej podpory vo forme úveru na účel uvedený v Článku I. tejto Zmluvy;

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

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

Splátkový účet – účet zriadený Veriteľom v Banke, na ktorý Dlžník spláca úver podľa Článku VIII. Zmluvy spoločne so všetkým jeho príslušenstvom ako aj prípadnými sankciami a poplatkami, ktoré je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi v zmysle tejto Zmluvy. Tento účet vedie Banka a slúži výlučne pre splácanie Úveru spoločne s jeho príslušenstvom a prípadnými sankciami a poplatkami. Správu tohto účtu vykonáva Veriteľ;

Nesplatená časť Úveru - suma pozostávajúca zo zostatku nesplateného istiny úveru poskytnutého na základe tejto Zmluvy, všetkého nesplateného príslušenstva úveru (predovšetkým zmluvných úrokov a úrokov z omeškania), nesplatených zmluvných pokút, penále 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;

Budova - bytový dom/ polyfunkčný dom, v ktorej sa nachádzajú Byty. Budovou 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**“);

Byt – miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky a ktoré sa nachádzajú v Budove. V prípade viacerých bytov v Budove s ním myslia všetky Byty;

Pozemky - pozemky, na ktorých sa nachádza Budova;

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve – právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako Kupujúcim a Zhotoviteľom Budovy ako Predávajúcim pod číslom **05082020** zo dňa **05.08.2020**, ktorý bol priložený k žiadosti Dlžníka o poskytnutie podpory, obsahom ktorej je záväzok Dlžníka a zhotoviteľa Budovy uzavrieť Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude kúpa Budovy a stanovenie kúpnej ceny za tento

predmet v Kúpnej zmluve v zmysle tohto Článku Zmluvy. Lehota na uzavretie Kúpnej zmluvy musí byť v súlade s § 10 ods. 14 Zo ŠFRB.

Kúpna zmluva – právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako Kupujúcim a zhotoviteľom Budovy ako Predávajúcim na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Na základe Kúpnej zmluvy a následného rozhodnutia príslušného štátneho orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) dochádza k prevodu vlastníckeho práva k Budove/Bytom alebo aj k iným nehnuteľnostiam, napríklad k Pozemkom, kúpna cena ktorých je čiastočne alebo úplne hradená na základe finančných prostriedkov poskytnutých na základe tejto Zmluvy. Súčasťou - prílohou Kúpnej zmluvy musí byť právoplatné kolaudačné rozhodnutie k Budove.

Obstarávacia cena - Obstarávacou cenou obstarania Budovy/Bytu je cena dohodnutá v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Cena pozemku a nebytového priestoru sa do obstarávacej ceny obstarania bytu a obstarania nájomného bytu nezapočíta;

Vlastný zdroj – je akýkoľvek finančný prostriedok v dispozícii Dlžníka, vrátane komerčného úveru, pôžičky, a podobne;

Trvanie úverového vzťahu – doba platnosti Zmluvy odo dňa jej uzavretia do zániku jednotlivých záväzkov, vyplývajúcich zo Zmluvy. Pre odstránenie pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že záväzok vrátenia úveru je vymedzený Lehotou splatnosti, uvedenej na prvej strane Zmluvy;

Predávajúci – zhotoviteľ Budovy uvedený ako stavebník v Stavebnom povolení, resp. v Kolaudačnom rozhodnutí, ktorý je zmluvnou stranou v Zmluve o budúcej Kúpnej zmluve a Kúpnej zmluve na strane Predávajúceho.

Podnik – je osoba Dlžníka, ktorá musí spĺňať všetky podmienky podľa „Schémy podpory obstarania nájomného bytu pre právnické osoby v zmysle § 7 odseku 1 písmena g) zákona číslo 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (schéma pomoci de minimis) „služby všeobecného hospodárskeho záujmu“, ktorá bola zverejnená v Obchodnom vestníku pod číslom DM NB 4 2014.

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

Občiansky zákonník - zákon číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov;

Stavebný zákon – zákon číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov;

Obchodný zákonník – zákon číslo 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov;

Banková záruka – zabezpečovací inštitút v zmysle § 313 Obchodného zákonníka, na základe ktorého banka vyhlási v záručnej listine, že uspokojí Veriteľa do výšky jeho zabezpečenej pohľadávky (hodnota bankovej záruky bude minimálne vo výške jedennásobku poskytnutého Úveru).

Článok III. Predmet Zmluvy

- 3.1. Predmetom Zmluvy je poskytnutie Úveru a práva a povinnosti Zmluvných strán pri poskytnutí a čerpaní Úveru.
- 3.2. Na základe žiadosti Dlžníka č. **530/2020** zo dňa **25.08.2020** overenej Pracovníkom OU **Košice**, Veriteľ rozhodol o poskytnutí Úveru. Dlžník sa zaväzuje tento Úver použiť v Zmluve stanoveným spôsobom, na účel určený v Článku I. a V. tejto Zmluvy a splatiť Úver spolu so zmluvnými 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 sa týmto zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver v súlade s ustanoveniami ZoŠFRB vo výške

=2 582 820,00 EUR

a to po splnení všetkých, nižšie uvedených podmienok:

- 4.1.1. Dlžník v zmysle odsekov 7.2. , 7.7. Článku VII. a 9.9. Článku IX. Zmluvy doručí Veriteľovi:
- a) záložná zmluva, ktorou sa zriaďuje záložné právo k Budove/Bytu a Pozemkom (originál); výpis z listu vlastníctva (originál) použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným záložným právom k Nehnuteľnosti v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa, ktorý preukazuje splnenie aj podmienky uvedenej v ods. 7.8.1 tejto Zmluvy, **iba v prípade**, ak Veriteľ nemôže získať z technických dôvodov, ktoré nie sú na strane Veriteľa, výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 7 zákona č. 177/2018 Z. z. proti byrokracii; v takom prípade Veriteľ vyzve Dlžníka na predloženie takého výpisu z listu vlastníctva a Dlžník je povinný zaslať taký výpis z listu vlastníctva Veriteľovi;
 - b) originál Kúpnej zmluvy (vrátane všetkých príloh a dodatkov) s úradne overenými podpismi Predávajúceho a Dlžníka;
 - c) právoplatné kolaudačné rozhodnutie v zmysle oznámenia stavebného úradu k rekonštrukcii LDCH na byty č.Č.j.R 2020/000367/11 zo dňa 15.01.2020 a projektovú dokumentáciu k skutočnému vyhotoveniu, energetický certifikát vrátane príloh, napr. revízne správy, odborné skúšky, doklady o zhode zabudovaných zariadení;
 - d) doklady preukazujúce, že všetky technické zariadenia budovy boli vymenené počas realizácie stavebných úprav. Technickými zariadeniami budovy sa pre účely zákona č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov rozumie rozvod plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla, kotolňa, výmenníková stanica, výťah. Požadované doklady sú napr.: revízna správa, kolaudačné rozhodnutie, vyhlásenie o zhode výťahu, osvedčenie o úradnej skúške alebo o opakovanej odbornej skúške, správa z odbornej prehliadky a odbornej skúšky a pod.
 - e) znalecký posudok na Budovu vrátane Bytu a Pozemku, nie starší ako tri mesiace;
 - f) protokol o skutočnom vyhotovení Budovy vrátane fotodokumentácie týkajúcej sa vybavenia Bytu;
- 4.1.2. Dlžník v zmysle odsekov 9.9. a 9.10 Článku IX. Zmluvy doručí veriteľovi:
- a) doklad (originál) o poistení Budovy / Bytu voči živelným pohromám;
 - b) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
 - c) doklad preukazujúci zaplatenie poistného
 - d) iné doklady na základe požiadavky Veriteľa (napr. geometrický plán a pod.)
- 4.2. Veriteľ po splnení podmienok uvedených v bodoch 4.1.1. až 4.1.2. Článku IV. Zmluvy otvorí Čerpací a Splátkový účet.
- 4.3. Ako alternatívu k zabezpečeniu podľa bodu 4.1.1. a 4.1.2. Článku IV. Zmluvy možno použiť Bankovú záruku, ktorej existencia sa preukazuje záručnou listinou.
- 4.4. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver bezhotovostným prevodom 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.
- 4.5. Veriteľ sa zaväzuje, že Čerpací aj Splátkový účet otvorí v lehote 45 kalendárnych dní. Táto povinnosť mu vzniká riadnym, včasným a úplným dorúčením všetkých Veriteľom požadovaných podkladov v zmysle odsekov 9.9. a 9.10. Článku IX. 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 15 ZoŠFRB, ktorý Dlžníkovi umožňuje získať Úver za podmienky, ak po uzavretí Zmluvy o budúcej zmluve uzavrie v dohodnutej lehote Kúpnu zmluvu.
- 5.2.** Účel tejto zmluvy sa bude realizovať v súlade s všeobecne platnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB.
- 5.3.** Dlžník je povinný uskutočniť kúpu Budovy/Bytu a zabezpečiť právoplatný vklad vlastníckeho práva v prospech Dlžníka pred čerpaním Úveru podľa Článku VI. Zmluvy.

Článok VI. Čerpanie Úveru

- 6.1.** Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční vždy na základe písomnej žiadosti Dlžníka o čerpanie predloženej príslušnému Pracovníkovi OÚ. Dlžník berie na vedomie, že žiadosť o čerpanie Úveru spolu s príslušnými dokumentmi sa nepredkladá priamo Veriteľovi.
- 6.2.** Dlžník v žiadosti o čerpanie uvedie výšku sumy Úveru, o čerpanie ktorej žiada. Výška sumy Úveru uvedená v žiadosti o čerpanie môže byť najviac vo výške, ktorá zodpovedá sume faktúr predkladaných spolu so žiadosťou o čerpanie v zmysle odseku 6.4. Článku VI. Zmluvy. Dlžník je oprávnený požiadať o čerpanie Úveru jednorazovo alebo postupne na základe viacerých žiadostí o čerpanie, najviac však do výšky Úveru uvedenej v odseku 4.1. Článku IV. Zmluvy.
- 6.3.** Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu je možné až po tom, ako Dlžník preinvestoval prostriedky minimálne vo výške rozdielu medzi Obstarávacou cenou Stavby uvedenej v Článku I. Zmluvy a výškou Úveru uvedenej v ods. 4.1. Článku IV. Zmluvy z Vlastných zdrojov. Túto skutočnosť je Dlžník povinný preukázať pred prvým čerpaním peňažných prostriedkov, ktoré mu budú poskytnuté na základe tejto Zmluvy Pracovníkovi OÚ dôveryhodným spôsobom, predovšetkým riadnymi daňovými dokladmi a výpismi z bankového účtu Dlžníka, ktoré osvedčujú, že tieto boli vystavené, resp. použité v súvislosti s účelom Úveru a v súlade s Kúpnu zmluvou.
- 6.4.** Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční výlučne nasledovným spôsobom. Spolu s každou žiadosťou o čerpanie je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi OÚ originál faktúry alebo faktúr súvisiacich s nadobudnutím vlastníckeho práva k Budove. Faktúru je povinný Dlžník predložiť Pracovníkovi OÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto bodu Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry. 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, 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.
- 6.5.** Každá faktúra predložená podľa odseku 6.2. tohto Článku Zmluvy musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu 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 v prípade, ak je Predávajúci platcom DPH, základ dane, výšku dane a celkovú sumu. Dlžník

môže predložiť spolu s každou žiadosťou o čerpanie 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.

- 6.6. V prípade dodržania všetkých zákonných a zmluvných podmienok Pracovník OÚ odsúhlasí Dlžníkom predložené podklady podľa odsekov 6.3 až 6.5. 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 Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry. Veriteľ skontroluje pracovníkom OÚ predložené podklady, dodržanie zmluvne stanovených podmienok a v prípade dodržania všetkých zákonných a zmluvných 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 čerpania Úveru.
- 6.7. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Úver bude Dlžníkovi poskytnutý formou čerpania prostriedkov Úveru, ktoré budú poukázané priamo na účet Predávajúceho uvedený na faktúrach, ktoré Dlžník predloží spolu so žiadosťou o čerpanie Úveru. Dlžník vyhlasuje, že nemá výhrady s poskytnutím Úveru spôsobom podľa predchádzajúcej vety a súhlasí s ním.
- 6.8. Dlžník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným v odsekoch 6.1. a 6.7. tohto Článku Zmluvy v lehote 24 mesiacov odo dňa oznámenia Veriteľa o otvorení Čerpacieho účtu. Po uplynutí tejto doby nie je Dlžník oprávnený čerpať prostriedky Úveru bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa, pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak.
- 6.9. 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. 374/2014 Z. z. 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 v predpisoch Veriteľom alebo Bankou.
- 6.10. V prípade, že pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. Zmluvy viazne na Inej nehnuteľnosti alebo Nehnuteľnosti 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 príslub 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 Nehnuteľnosti a číslo úverovej zmluvy uzatvorenej medzi Predávajúcim a Bankou Predávajúceho.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, 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 Dlžníka.
- 6.11. V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. Zmluvy viazne na Budove alebo Pozemku iné záložné právo ako záložné právo v zmysle Článku VII. Zmluvy, alebo záložné právo Predávajúceho, ktoré Veriteľ akceptoval, alebo je na príslušnom liste vlastníctve, ktorý

sa predkladá ako doklad v zmysle odseku 9.10. Zmluvy vyznačená plomba, čerpanie nie je možné realizovať.

Článok VII.

Zabezpečenie Úveru, prístup ku verejnej komunikácii

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli na zabezpečení pohľadávky Veriteľa z Úveru ako aj ďalších pohľadávok Veriteľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, tak ako je definované nižšie v tomto článku.
- 7.2. Dlžník je povinný zabezpečiť pred otvorením Čerpacieho účtu a počas celej doby Trvania úverového vzťahu zriadenie záložného práva na Budovu, Byt, Pozemky a to s jeho postavením ako prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka, 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 1,3 násobku poskytnutého Úveru. Doklad o zriadení záložného práva v zmysle tohto odseku je Dlžník povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho účtu.
- 7.3. V prípade nesplnenia si povinnosti vyplývajúcej odseku 7.2. tohto Článku Zmluvy, t.j. uzavrieť záložnú zmluvu podľa vyššie uvedených podmienok je Veriteľ oprávnený, okrem práv podľa článku XI., odsek 11.3. Zmluvy vypracovať na základe Dlžníkom predložených dokladov Záložnú zmluvu na základe Dlžníkom 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. Originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva s vyznačenou pečiatkou príslušného štátneho orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) a originál Záložnej zmluvy doručí Dlžník Veriteľovi do 14 dní odo dňa podania návrhu na vklad záložného práva. Vznik záložného práva v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka preukáže Dlžník Veriteľovi dorúčením listu vlastníctva s povoleným vkladom záložného práva v prospech Veriteľa pre právne účely, 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.
- 7.4. Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru, najmä záložné právo, Banková záruka, iné zabezpečenie Úveru znáša v celom rozsahu Dlžník. V prípade zmeny zabezpečenia Úveru (záložné právo, Banková záruka, iná forma zabezpečenia Úveru) musí byť zabezpečenie minimálne vo Veriteľom požadovanej výške.
- 7.5. Ak Dlžník neuspokojí zabezpečené pohľadávky zo Zmluvy riadne a včas, je Veriteľ v zmysle príslušných platných právnych predpisov oprávnený začať výkon záložného práva spôsobom predaja 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.
- 7.6. Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči prípadným vlastníkom založených nehnuteľností, tretím osobám a/alebo užívateľom Bytu 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.
- 7.7. V prípade nesplnenia si povinnosti vyplývajúcej odseku 7.7. a 7.9. tohto Článku Zmluvy, je Veriteľ oprávnený postupovať podľa odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy. Záložnú zmluvu

vypracuje Veriteľ, v potrebnom počte vyhotovení Veriteľom podpísané dokumenty (záložná zmluva, návrh na vklad) Veriteľ následne zašle Dlžníkovi, ktorý je povinný zabezpečiť ich podpísanie zo strany osôb oprávnených na podpis. Originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva s vyznačenou pečiatkou príslušného štátneho orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) a originál Záložnej zmluvy doručí Dlžník Veriteľovi do 14 dní odo dňa podania návrhu na vklad. V prípade, ak Veriteľ nemôže získať z technických dôvodov, ktoré nie sú na strane Veriteľa, výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 7 zákona č. 177/2018 Z. z. proti byrokracii; v takom prípade Dlžník predloží na základe výzvy Veriteľa výpis z listu vlastníctva (originál) použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s povoleným vkladom záložného práva v prospech Veriteľa. V prípade potreby sa Zmluvné strany zaviazali poskytnúť si potrebnú súčinnosť pre dosiahnutie zriadenia zabezpečenia Úveru v zmysle tohto Článku Zmluvy. Zriadenie Vecného bremena je Dlžník povinný preukázať dorúčením Zmluvy o zriadení Vecného bremena v prospech vlastníka Nehnuteľnosti (t. j. Dlžníka) a v prípade, ak Veriteľ nemôže získať z technických dôvodov, ktoré nie sú na strane Veriteľa, výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 7 zákona č. 177/2018 Z. z. proti byrokracii; Dlžník predloží na základe výzvy Veriteľa výpis z listu vlastníctva (originál) použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s povoleným zápisom vecného bremena.

- 7.8.** Veriteľ je oprávnený pred otvorením Čerpacieho účtu a v priebehu Trvania úverového vzťahu prehodnotiť dostatočnosť zabezpečenia pohľadávky z Úveru. Dlžník je povinný na žiadosť Veriteľa doplniť predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti, napríklad o Prístupovú cestu, s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka. Nehnuteľnosti podľa predchádzajúcej vety je Dlžník povinný poistiť pre prípad živelnnej udalosti a zároveň zriadiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech Veriteľa. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru, a to počas celej doby Trvania úverového vzťahu založeného touto Zmluvou, prípadne nahradiť zabezpečenie Bankovou zárukou, a to v lehote určenej Veriteľom. V prípade, ak Dlžník takejto výzvy Veriteľa nevyhoví, Veriteľ má právo odstúpiť od Zmluvy a/alebo požadovať zaplatenie Nesplatennej časti úveru podľa odsek 11.4. Článku XI. Zmluvy alebo môže vyhlásiť predčasnú splatnosť Úveru (t.j. vyhlásiť celú Nesplatenú časť Úveru vyčíslenú ku dňu uvedenému vo vyhlásení za splatnú), alebo nie je povinný otvoriť Čerpací účet, alebo môže pozastaviť čerpanie prostriedkov z Čerpacieho účtu. V čase od výzvy Veriteľa na doplnenie predmetu zálohu alebo na zmenu zabezpečenia do jeho riadneho a úplného doplnenia sa Veriteľ nemôže dostať do omeškania s plnením akýchkoľvek jeho povinností v zmysle Zmluvy.
- 7.9.** Okrem zriadenia záložného práva na Nehnuteľnosť v zmysle odseku 7.2. tohto Článku Zmluvy je Dlžník povinný v čase pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu počas Trvania úverového vzťahu zabezpečiť prístup ku verejnej komunikácii cez Prístupovú cestu, a to zriadením vecného bremena „*in rem*“ v prospech vlastníka Nehnuteľnosti a nájomcov nájomných bytov nachádzajúcich sa v Budove: „*právo prechodu a prejazdu*“ cez Prístupovú cestu (ďalej ako „Vecné bremeno“), ktorá nie je vo vlastníctve Dlžníka.
- 7.10** Ak táto Zmluva ustanovuje povinnosť Dlžníka zriadiť záložné právo v prospech Veriteľa ako prednostného záložného veriteľa, Dlžník je povinný zriadiť také záložné právo v prospech Veriteľa ako ďalšie v poradí, ak k Nehnuteľnosti alebo ktorejkoľvek jej časti už bolo zriadené záložné právo z inej záložnej zmluvy v prospech Veriteľa ako prednostného záložného veriteľa. Dlžník nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu zriadiť záložné právo alebo iné zabezpečenie v prospech tretej osoby, ktorej predmetom by boli Nehnuteľnosť, Byty, Pozemky a/alebo Budova.

Článok VIII. Splácanie Úveru

- 8.1.** Dlžník sa zaväzuje splácať Veriteľovi Úver spoločne so zmluvnými úrokmi pravidelnými mesačnými splátkami na Splátkový účet (anuitné splátky). Anuitná splátka Úveru 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. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že na účely splácania a úročenia Úveru sa Úver považuje za poskytnutý už dňom otvorenia Čerpacieho účtu, keďže týmto dňom sú prostriedky alokované na Čerpacom účte vyhradené pre Dlžníka. Prvú splátku Úveru je Dlžník povinný uhradiť najneskôr k 15. dňu v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bol v prospech Dlžníka otvorený Čerpací účet. Dlžník berie na vedomie, že úročenie Úveru začína dňom otvorenia Čerpacieho účtu v Banke, a to bez ohľadu na rozsah čerpania a/alebo splatenia Úveru. Zmluvné strany sa dohodli, že Úver bude úročený úrokovou sadzbou uvedenou v Článku I. tejto Zmluvy (zmluvný úrok).
 - 8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba Dlžníka bude kryť v prvom rade zmluvnú pokutu a iné sankcie, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle tejto Zmluvy, potom úroky z omeškania, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle tejto Zmluvy, penále, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle tejto Zmluvy, a až po uhradení týchto súm, bude zostávajúca časť platby priradená na úhradu anuitnej splátky, teda na istinu a zmluvné úroky alebo, ak bude vyhlásená predčasná splatnosť celého zostatku Úveru, na úhradu zmluvných úrokov a následne istiny. Ak bude Dlžník v omeškaní so zaplatením viacerých splátok Úveru, ním vykonaná úhrada sa bude považovať v prvom rade za úhradu tej splátky, resp. splátok, s ktorými bude najdlhšie v omeškaní. Povinnosť zaplatenia anuitnej splátky ako aj úroku z omeškania tým ostáva nedotknutá.
 - 8.4. V prípade, že Dlžník preukáže dočasnú neschopnosť a nemožnosť splácať Úver, a písomne požiada Veriteľa o odklad splátok alebo uzavretie dohody o splátkovom kalendári, môže Veriteľ uzavrieť s Dlžníkom dohodu o splátkovom kalendári, prípadne môže povoliť odklad splácania Úveru v súlade s § 7 zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
 - 8.5. Posledná splátka Úveru predstavuje zostatok dlhu a jej výšku Veriteľ oznámi Dlžníkovi písomne po riadnom a včasnom uhradení predposlednej splátky Úveru zo strany Dlžníka, tak aby bola uhradená v súlade s odsekom 8.1 tohto Článku Zmluvy.
 - 8.6. V prípade omeškania s úhradou splátky Úveru, resp. jej časti, je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi úroky z omeškania v sadzbe ustanovenej nariadením vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z. v platnom znení zo sumy, s ktorou je Dlžník v omeškaní.
 - 8.7. Dlžník je povinný splácať Úver v anuitných splátkach, ktorých výška v jednotlivých mesiacoch nesmie byť nižšia, ako je výška mesačnej splátky uvedená v Článku I. tejto Zmluvy alebo výška zmenenej mesačnej anuitnej splátky, ak došlo k jej zmene na základe oznámenia Veriteľa v súlade s touto Zmluvou (ďalej ako „**Riadne splátky**“). Dlžník nie je oprávnený v jednotlivých mesiacoch splácať Úver anuitnými splátkami, ktorých mesačná výška v úhrne presahuje výšku Riadnych splátok (ďalej ako „**Mimoriadne splátky**“), ak v tejto Zmluve nie je dohodnuté inak. Ak má Dlžník záujem o vykonanie Mimoriadnej splátky, musí o to písomne požiadať Veriteľa, pričom budú Zmluvné strany postupovať podľa Článku XIII. tejto Zmluvy. Pre vylúčenie právnych pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že úhrada vopred niekoľkých mesačných Riadnych splátok splatných v budúcnosti (tzv. „predplatenie“ Riadnych splátok) nie je možná.
 - 8.8. Splátka Úveru alebo iná suma zaplatená Dlžníkom v zmysle Zmluvy sa považuje za uhradenú až okamihom jej pripísania na Splátkový účet.
 - 8.9. V prípade, ak má Dlžník záväzky aj voči iným veriteľom, je povinný prednostne vykonať úhradu anuitnej splátky ako aj iných peňažných záväzkov z tejto Zmluvy Veriteľovi pred ostatnými záväzkami voči iným veriteľom. Uvedené preukazuje Dohodou o podriadenosti.

Článok IX.

Technické podmienky Budovy/Bytu, ostatné 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 uzavrieť Kúpnu zmluvu do 31. augusta 2022. O tejto skutočnosti je Dlžník povinný písomne informovať v lehote štrnástich dní odo dňa, kedy došlo k uzavretiu Kúpnej zmluvy. Dlžník je povinný uskutočniť kúpu Budovy /Bytu a zabezpečiť právoplatný vklad vlastníckeho práva v prospech Dlžníka pred otvorením Čerpaceho účtu.
- 9.3. Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu spôsobu a formy užívania Bytu počas platnosti Zmluvy v súlade so ZoŠFRB.
- 9.4. Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu nie je oprávnený Budovu, Byt, Pozemky 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 alebo inou zmluvou alebo dohodou), alebo inak s nimi nakladať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom (Budova), bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa.
- 9.5. Nájomné a iné zmluvy s užívateľmi Bytu v Budove uzavrie Dlžník na základe vlastných kritérií a podmienok. Dlžník sa zaväzuje, že pri uzatváraní nájomných zmlúv dodrží príslušné právne predpisy, predovšetkým § 10 ods. 12 ZoŠFRB. Dlžník nesmie bez predchádzajúcej písomnej dohody uzavreť s nájomcom/cami (prípadne dobrovoľnej objednávky zo strany nájomcu/cov) požadovať od nájomcu zaplatenie sumy nad rámec nájomného stanoveného v zmysle § 10 ods. 15 ZoŠFRB. Dlžník sa zaväzuje, že na účely prijímania nájomného zriadi osobitný účet v ľubovoľnej banke pôsobiacej v rámci Slovenskej republiky s vinkuláciou prostriedkov na účte vo výške 3-násobku anuitnej splátky Úveru v prospech Veriteľa. Túto skutočnosť je Dlžník povinný Veriteľovi preukázať v lehote 6 mesiacov od úplného vyčerpania Úveru podľa Článku VI. Zmluvy.
- 9.6. Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa prostredníctvom Pracovníka OÚ alebo poštou na adresu sídla Veriteľa, resp. priamo do podateľne Veriteľa o súhlas so všetkými zmenami týkajúcimi sa Dlžníka (predovšetkým zrušenie a/alebo zánik Dlžníka s právnym nástupcom alebo bez právneho nástupcu, zmena právnej formy, zmena spoločníkov/akcionárov, zmena iných údajov Dlžníka zapisujúcich sa do Obchodného registra). Všetky ostatné zmeny ohľadne Dlžníka (napr. uskutočnenie zvýšenia alebo zníženia základného imania 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 alebo poštou na adresu sídla Veriteľa, resp. priamo do podateľne Veriteľa.
- 9.7. 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 na základe vopred udeleného písomného súhlasu Veriteľa je Dlžník povinný zabezpečiť, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy vzťahovali v rovnakom rozsahu aj na nového dlžníka.
- 9.8. Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa prostredníctvom Pracovníka OÚ alebo poštou na adresu sídla Veriteľa, resp. priamo do podateľne Veriteľa o súhlas s každou zmenou, ktorá by sa mala týkať najmä, ale nielen kúpy Bytu v Budove pre nájom a schváleného rozpočtu ceny Bytu.
- 9.9. Dlžník je oprávnený čerpať peňažné prostriedky z poskytnutého úveru až po úplnom a správnom doručení najmä týchto dokladov Veriteľovi:
 - a) záložná zmluva, ktorou sa zriaďuje záložné právo k Budove/Bytu a Pozemkom (originál), výpis z listu vlastníctva (originál) použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným záložným právom k Nehnuteľnosti v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa iba v prípade, ak Veriteľ nemôže získať z technických dôvodov výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 6 zákona č. 177/2018 Z. z.

- proti byrokracii; v takom prípade Veriteľ vyzve Dlžníka na predloženie takého výpisu z listu vlastníctva a Dlžník je povinný zaslať taký výpis z listu vlastníctva Veriteľovi;
- b) originál Kúpnej zmluvy (vrátane všetkých príloh a dodatkov) s úradne overenými podpismi Predávajúceho a Dlžníka;
 - c) právoplatné kolaudačné rozhodnutie v zmysle oznámenia stavebného úradu k rekonštrukcii LDCH na byty č.Č.j.R 2020/000367/11 zo dňa 15.01.2020.
 - d) doklady preukazujúce, že všetky technické zariadenia budovy boli vymenené počas realizácie stavebných úprav. Technickými zariadeniami budovy sa pre účely zákona č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov rozumie rozvod plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla, kotolňa, výmenníková stanica, výťah. Požadované doklady sú napr.: revízná správa, kolaudačné rozhodnutie, vyhlásenie o zhode výťahu, osvedčenie o úradnej skúške alebo o opakovanej odbornej skúške, správa z odbornej prehliadky a odbornej skúšky a pod.
 - e) znalecký posudok na Budovu vrátane Bytu a Pozemkov, nie starší ako tri mesiace;
 - f) protokol o skutočnom vyhotovení Budovy vrátane fotodokumentácie týkajúcej sa vybavenia Bytu;
 - g) doklad (originál) o poistení Budovy/ Bytu voči živelným pohromám;
 - h) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
 - ch) doklad preukazujúci zaplatenie poistného;
 - i) iné doklady na základe požiadavky Veriteľa (napr. geometrický plán a pod.)
- Doklady podľa tohto odseku je Dlžník povinný doručiť Veriteľovi v lehote do 90 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, pričom doklady uvedené v odseku 9.9. pod písmenami b), c), d), e), f) (geometrický plán iba v prípade, ak ho bude Veriteľ od Dlžníka požadovať) je Dlžník povinný doručiť Veriteľovi prostredníctvom Pracovníka OÚ.
- 9.10.** Dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Rozhodnutia uzavrieť k Budove a Bytu poistnú zmluvu voči živelným pohromám. Dlžník je povinný vinkulovať poistné plnenie v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. Budova/Byt musí byť poistená po celú dobu Trvania úverového vzťahu. V prípade poistnej udalosti, ak je škoda vyššia ako 3.300,- € je Dlžník 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.
- 9.11.** Klient počas celej doby úverového vzťahu bude udržiavať výšku kapitálových fondov vo výške min. 136.000,- €.
- 9.12.** Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa, a to buď priamo alebo prostredníctvom Pracovníka OÚ o súhlas so zmenou vlastníckej štruktúry Dlžníka.
- 9.13.** Dlžník je povinný počas celej doby splatnosti úveru nakladať so svojim majetkom tak, aby u neho nenastala kríza v zmysle Obchodného zákonníka a stav úpadku (platobná neschopnosť, predĺženosť) v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 9.14.** Dlžník je povinný informovať Veriteľa o prijatí akéhokoľvek záväzku od inej finančnej inštitúcie počas Trvania úverového vzťahu.
- 9.15.** Dlžník je povinný si vyžiadať od Veriteľa predchádzajúci písomný súhlas v prípade, ak chce Dlžník prijať finančné prostriedky od inej finančnej inštitúcie a táto výška finančných prostriedkov bude presahovať sumu Vlastných zdrojov investovaných počas úverového vzťahu.
- 9.16.** Dlžník sa zaväzuje zachovať nájomný charakter Bytu v Budove.
- 9.17.** Dlžník 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 Dlžníka.
- 9.18.** Dlžník týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že uzavretie tejto Zmluvy a plnenie povinností z nej vyplývajúcich nepredstavuje žiadne porušenie právnych predpisov, rozhodnutí alebo dohody Dlžníka. Dlžník ďalej vyhlasuje, že získal všetky súhlasy a povolenia a splnil všetky podmienky ktoré sú nutné na uzavretie a riadne plnenie Zmluvy.
- 9.19.** Všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré boli poskytnuté Dlžníkom ako súčasť dokumentácie pri podaní jeho žiadosti o poskytnutie Úveru ako aj pri uzavretí tejto Zmluvy sú úplne, pravdivé a nezáväzujúce.

- 9.20.** Dlžník čestne prehlasuje, že nie je účastníkom žiadneho súdneho, správneho alebo iného sporu alebo konania, a že takéto spory alebo konania ani nehrozia, nemá žiadne záväzky voči daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, zdravotnej poisťovni, úradu práce, sociálnych vecí a rodiny, ani iným verejným inštitúciám, úradom alebo organizáciám a orgánom verejnej správy.
- 9.21.** Veriteľ poveruje Dlžníka plnením úloh všeobecného hospodárskeho záujmu. Dlžník sa v postavení Podniku zaväzuje riadne plniť všetky povinnosti poskytovania služieb všeobecného hospodárskeho záujmu, na ktoré je mu Úver poskytovaný. Dlžník prehlasuje, že všetky skutočnosti, ktoré deklaroval v Čestnom vyhlásení (ktoré tvorilo prílohu k žiadosti o poskytnutie Úveru, a ktorým potvrdzoval splnenie podmienok pre poskytnutie podpory de minimis) sú ku dňu podpisu tejto Zmluvy pravdivé a úplné. Dlžník je v tejto vyššie uvedenej skutočnosti povinný dodržiavať právne predpisy Európskej únie a Slovenskej republiky týkajúce sa štátnej pomoci (napr. zákon č. 385/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „Zákon o štátnej pomoci“).
- 9.22.** Zmluvné strany sa dohodli, že Dlžník je povinný na písomnú výzvu Veriteľa kedykoľvek predložiť Veriteľovi, najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy, vo Veriteľom akceptovanej forme doklady, o ktoré ho Veriteľ vo výzve požiada.
- 9.23.** Dlžník sa zaväzuje, že minimálne po dobu trvania tejto Zmluvy, bude zapísaný v registri partnerov verejného sektora.
- 9.24.** Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ je oprávnený v prípade akýchkoľvek pochybností týkajúcich sa hodnoty Budovy/Nehnuteľnosti si nechať vyhotoviť znalecký posudok na určenie hodnoty Budovy/Nehnuteľnosti a to ešte pred čerpaním Úveru. Znalecký posudok bude vypracovaný znalcom určeným Veriteľom zo zoznamu znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedeným Ministerstvom spravodlivosti SR na náklady Veriteľa, pričom Dlžník je povinný takýto znalecký posudok bez výhrad akceptovať. Ak bude hodnota Budovy/Nehnuteľnosti v zmysle vyššie uvedeného znaleckého posudku nižšia ako 1,3 násobok poskytnutého úveru, Dlžník berie na vedomie a súhlasí, že Veriteľ je oprávnený primerane znížiť výšku Úveru a Dlžník sa zaväzuje takto jednostranne zníženú výšku Úveru akceptovať.

Článok X. Doručovanie

- 10.1.** Všetku korešpondenciu (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Veriteľa a upomienok na úhradu omeškaných anuitných splátok), ktorá je adresovaná Dlžníkovi, Veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla Dlžníka uvedenú v záhlaví Zmluvy alebo v Obchodnom registri. Ak Dlžník neprevezme zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Dlžník zásielku v odbernej lehote od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň doručenia, aj keď sa Dlžník o uložení nedozvedel.
- 10.2.** V prípade, ak korešpondencia nemusí byť doručovaná Dlžníkovi v listinnej podobe, Veriteľ ju bude doručovať do elektronickej schránky (e-schránky) Dlžníka cez Ústredný portál verejnej správy www.slovensko.sk obvyčajným doručením prostredníctvom formuláru „Všeobecná agenda – rozhodnutie“. Zásielka (e-správa) sa považuje za doručenie Dlžníkovi v deň bezprostredne nasledujúci po uložení e-správy v jeho e-schránke.
- 10.3.** Veriteľ zabezpečí doručovanie informácií o čerpaní a splácaní úveru, a to vrátane splátkového kalendára na celé obdobie splatnosti Úveru, prostredníctvom internetového portálu výpisov ŠFRB, ku ktorému Dlžníkovi Veriteľ zašle prístupové oprávnenia spolu s oznámením o otvorení Čerpacieho a Splátkového účtu, ak už nebol Dlžníkovi oznámený. Internetový portál výpisov ŠFRB je Dlžníkom dostupný prostredníctvom webového sídla veriteľa: www.sfrb.sk.

Článok XI. Sankcie

- 11.1.** V prípade, že Dlžník poruší povinnosť uloženú mu príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, resp. touto Zmluvou, Veriteľ má právo uložiť mu príslušnú sankciu za jednotlivé porušenie podľa príslušných právnych predpisov. Takým porušením je najmä porušenie podmienky poskytnutia podpory na obstaranie nájomného bytu podľa § 10 ZoŠFRB.
- 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 (tým sa rozumie podstatné porušenie zmluvných povinností uvedené v nasledovných písmenách tohto článku), za ktorých bola Zmluva uzatvorená a/alebo ktoré môžu podľa posúdenia Veriteľa ohroziť riadne splnenie záväzkov Dlžníka voči Veriteľovi, najmä (ale nie len) ak:
- a) Dlžník poruší akékoľvek ustanovenia Zmluvy alebo ustanovenia zmluvy o úvere č. **800/532/2020** uzatvorenej medzi Dlžníkom a Veriteľom;
 - b) Dlžník neuhradí minimálne 3 splátky Úveru;
 - c) Dlžník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru a dodržiavania nájomného charakteru bytov v zmysle odseku 9.3. Článku IX. Zmluvy poverenými osobami;
 - d) Veriteľ zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, neúplných, skreslených alebo falšovaných údajov a vyhlásení zo strany Dlžníka, ktoré boli súčasťou žiadosti o poskytnutie Úveru, a to najmä, nie však výlučne, ohľadom dokladov o príjmoch Dlžníka, projektovej dokumentácie a stavebného povolenia a pod.;
 - e) Dlžník nepredloží doklady uvedené v odseku 9.9. Článku IX. Zmluvy, alebo počas Trvania úverového vzťahu nezabezpečí Úver podľa odsekov 7.2. a 7.7. Článku VII. tejto Zmluvy alebo poruší inú povinnosť podľa Článku VII. tejto Zmluvy, najmä nedoplní predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti; nezabezpečí Bankovú záruku; nezriadi záložné právo v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa; prevedie Budovu, Byt alebo Pozemky alebo jeho časť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa; v prospech tretej osoby zriadi ďalšie záložné právo k Budove, Bytu alebo Pozemkom bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa; dôjde k zániku záložného práva v zmysle Článku VII. Zmluvy a k zániku Vecného bremena v zmysle Článku VII. Zmluvy;
 - f) Dlžník opakovane (t.j. minimálne dvakrát) poruší platobnú disciplínu;
 - g) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru (najmä platobná neschopnosť, kríza alebo predĺženosť Dlžníka);
 - h) Dlžník v rámci úverového procesu neoznámil Veriteľovi skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zvýšenie miery návratnosti Úveru, alebo Veriteľovi poskytol nepravdivé, skreslené alebo neúplné informácie;
 - i) Dlžník nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru;
 - j) dôjde k zmene právnej alebo faktickej kontroly nad Dlžníkom v dôsledku vlastníckych, personálnych, faktických alebo iných zmien;
 - k) dôjde k akejkoľvek skutočnosti znemožňujúcej, obmedzujúcej alebo ohrozujúcej splácanie Úveru a/alebo jeho príslušenstva, príp. iných záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo jej porušenia;
 - l) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 6.10. Článku VI. Zmluvy;
 - m) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 7.2, 7.3., 7.7., 7.8., 7.9, 7.10 Článku VII. Zmluvy;
 - n) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.2. Článku IX. Zmluvy;
 - o) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.5. Článku IX. Zmluvy;
 - p) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.6. Článku IX. Zmluvy;
 - q) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odsekov 9.7., 9.8., Článku IX. Zmluvy;
 - r) Dlžník prevedie Byt na ktorý bol poskytnutý Úver na tretiu osobu v rozpore s odsekom 9.4. Článku IX. Zmluvy alebo iným spôsobom poruší povinnosť vyplývajúcu z odseku 9.4. Článku IX. Zmluvy;
 - s) Dlžník neuzavrie poisťovaciu zmluvu v zmysle odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy;

- t) Dlžník nezabezpečí rozsah vinkulácie poistného plnenia v dohodnutom rozsahu v zmysle odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy;
 - u) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odsekov **9.11., 9.12., 9.15., 9.17., 9.18.a 9.23, 9.24.** Článku IX. Zmluvy;
 - v) Dlžník poruší ktorúkoľvek povinnosť v zmysle odsekov 9.13., 9.14. a 9.19. Článku IX. Zmluvy;
 - w) Dlžník nedodrží povinnosť zachovania nájomného charakteru Bytu v zmysle odseku **9.16.** Článku IX. Zmluvy;
 - x) nedoplní zabezpečenie Úveru počas trvania úverového vzťahu na základe Výzvy veriteľa v zmysle § 505 Obchodného zákonníka;
 - y) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 6.1. Článku VI. Zmluvy;
 - y) Dlžník poruší povinnosť v zmysle odseku 5.3 Článku V. Zmluvy,
 - z) Dlžník poruší povinnosť v zmysle odseku 8.9. Článku VIII. Zmluvy, 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 má právo uplatniť jednu, viacero alebo všetky z nasledujúcich sankcií:
- a) vyhlásiť bez ohľadu na dohodnutú Lehotu splatnosti Úveru 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;
 - 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 alebo predčasného ukončenia Zmluvy 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,- EUR. 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 a podobne.
- 12.2.** V prípade zániku poistnej zmluvy na Budovu, Byt a/alebo zániku vinkulácie poistného plnenia podľa odseku 9.11. Článku IX. Zmluvy je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu vo výške 150,- € za každý prípad porušenia samostatne. 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 odsekoch 9.1., 9.3. a 9.5. Článku IX. Zmluvy a v odsekoch 11.2. Článku XI. Zmluvy. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu. Povinnosť, s porušením ktorej vznikol nárok na zmluvnú pokutu alebo náhradu škody, zaplatením pokuty alebo náhrady škody nezaniká. Zmluvná pokuta je splatná v lehote určenej vo výzve Veriteľa na zaplatenie zmluvnej pokuty.
- 12.4.** Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu vo výške 150,- EUR z dôvodu porušenia podmienky uvedenej v odseku 9.12 a 9.23. Článku IX. Zmluvy. Nárok na zmluvnú pokutu za porušenie povinností podľa odseku 9.12. Článku IX. Zmluvy vzniká vždy (a teda aj opakovane), ak Dlžník raz ročne, najneskôr do 30. júna príslušného kalendárneho roka nepredloží svoje účtovné výkazy (a to najmä účtovnú závierku Dlžníka) za predchádzajúci

kalendárny rok. Nárok na zmluvnú pokutu za porušenie povinnosti podľa odseku 9.20. Článku IX. Zmluvy vzniká vždy (a teda aj opakovane), ak Dlžník výzve Veriteľa nevyhoví a požadované podklady Veriteľovi v stanovenej lehote nepredloží. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody. Povinnosť, s porušením ktorej vznikol nárok na zmluvnú pokutu alebo náhradu škody, zaplatením pokuty alebo náhrady škody nezaniká. Zmluvná pokuta je splatná v lehote určenej vo výzve Veriteľa na zaplatenie zmluvnej pokuty.

- 12.5.** Pri nedodržaní podmienky zachovania nájomného charakteru Bytu v zmysle odseku 9.16. Článku IX. Zmluvy je Dlžník povinný vrátiť nesplatenú časť Úveru a penále vo výške 0,05 % z tejto sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou nesplatennej časti Úveru do dňa odvedenia finančných prostriedkov.

Článok XIII.

Predčasné splatenie Úveru a alebo jeho časti

- 13.1.** Dlžník môže predčasne splatiť Úver alebo jeho časť najskôr po uplynutí 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia. 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 a bude môcť splatiť Úver alebo jeho časť predčasne len na základe novej písomnej žiadosti a so súhlasom 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 § 47a odseku 1 Občianskeho zákonníka 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. Podmienka vypracovania dodatku k Zmluve v prípade jej zmeny sa nevzťahuje na zmenu týkajúcej sa Článku XIII. Zmluvy, zníženia, zvýšenia mesačnej splátky Úveru a odkladu splátok poskytnutého Úveru.
- 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, 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, Vyhláškou MDaV SR č. 284/2013 Z.z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti v znení neskorších predpisov a ostatnými, všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 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.** 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.
- 14.11.** Záväzok Dlžníka zo Zmluvy zaniká najskôr úplným splnením všetkých povinností Dlžníka voči Veriteľovi súvisiacich priamo alebo nepriamo so Zmluvou.
- 14.12.** 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.....

Vdňa.....

Veriteľ :

Dlžník :

.....
Ing. Juraj Kvetko, PhD.
generálny riaditeľ
Štátneho fondu rozvoja bývania

pečiatka, podpis veriteľa

.....
Mária Pucherová Marčišinová
konateľ spoločnosti

pečiatka a podpis
overenie podpisu Dlžníka