

Zmluva o úvere

uzavretá podľa Nariadenia Komisie (EÚ) č. 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 nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov 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 aj ako „Zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

Číslo Zmluvy: 200/581/2021

PO

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Veriteľ:

Názov: Štátny fond rozvoja bývania
Adresa sídla: Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37
IČO: 31749542
Zastúpený: Ing. Tomáš Lamprecht,
generálny riaditeľ Štátneho fondu rozvoja bývania
Webové sídlo: www.sfrb.sk

(ďalej ako „Veriteľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Dlžník:

Názov/ obchodné meno: WESTBROEK s.r.o.
Adresa sídla: Zadunajská cesta 8, 851 01 Bratislava - mestská časť
Petržalka
IČO: 35 711 388
osoba konajúca v mene Dlžníka: Petra Vachalková, konateľ
Email: info@petergula.sk
Zápis v registri: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Odd.
Sro, vložka 14081/B

(ďalej ako „Dlžník“ v príslušnom gramatickom tvare)

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

Článok I.

Prehľad základných podmienok Zmluvy

Maximálna výška Úveru: 4 223 710,00 EUR
Účel poskytnutia Úveru: Obstaranie nájomného bytu kúpou
Kód účelu: U 411
Úroková sadzba: 1 % p.a.
Lehota splatnosti: 40 rokov odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky úveru
Výška anuitnej splátky: 10 707,66 EUR
Názov stavby: Obytná zóna Štvrte v jazernom poli Skalica, etapa č. 6 -
4BD - bytový dom E, 22 b. j., bytový dom G, 33 b. j.

Adresa

Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37

Telefón

0850 166 031

IČO

31749542

E-mail

info@sfrb.sk

Web

www.sfrb.sk

Miesto stavby:	Skalica 3187, 3188
Špecifikácia Nehnuteľnosti:	bytový dom v katastrálnom území Skalica, zapísaná na LV č. 12720 ako budova so súpisným č. 3187, 3188, postavená na pozemku parcele registra „C“ parcela č. 13575/42, 13575/43 (ďalej len „Budova“)
Kolaudačné rozhodnutie vydané dňa:	7.12.2020
Označenie stavebného úradu:	Mesto Skalica
Pod číslom:	Výst. SÚ - 2020/3793
Právoplatnosť:	14.12.2020
Okres / kód okresu, kde sa stavba nachádza:	Trnavský kraj/200
Zabezpečenie Úveru:	Záložné právo k nehnuteľnosti a inej nehnuteľnosti
Obstarávací náklad:	4 446 022,50 EUR

Článok II. Definícia pojmov

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

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

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

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

Lehota splatnosti Úveru - lehota splatnosti Úveru uvedená v Článku I. Zmluvy.

Anuitná splátka Úveru – mesačná splátka Úveru, ktorou Dlžník spláca Veriteľovi istinu Úveru a zmluvný úrok v Lehote splatnosti na Splátkový účet Dlžníka.

Nesplatená časť Úveru - suma pozostávajúca zo zostatku nesplatennej istiny Úveru poskytnutého na základe Zmluvy a 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 Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov;

Pracovník OÚ – príslušný pracovník okresného úradu v sídle kraja príslušného podľa miesta stavby v zmysle § 15 odsek 1 písmeno b) ZoŠFRB;

Budova – bytový dom/polyfunkčný dom uvedený v Článku I. Zmluvy, v ktorom sa nachádza Nájomný byt. 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“);

Nájomný byt – miestnosť alebo súbor miestností uvedený v Článku I. Zmluvy, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky, ktorý sa nachádza v Budove, na ktorý bola poskytnutá podpora vo forme Úveru na obstaranie nájomných bytov prostredníctvom kúpy a ktorý má počas dohodnutej doby nájomný charakter. V prípade viacerých bytov sa ním myslia všetky byty;

Pozemky - pozemky, na ktorých sa nachádza Budova a pozemky tvoriace prístup k verejnej komunikácii;

Nehnuteľnosť – všetky nehnuteľnosti, ktoré tvoria predmet záložného práva, predovšetkým Budova, Pozemky ako aj Nájomné byty;

Iná nehnuteľnosť – nehnuteľnosť, ktorá nie je Nehnuteľnosťou a je predmetom záložného práva;

Prístupová cesta – pozemok, na ktorom sa nachádza Prístupová cesta k Nehnuteľnosti.

Kúpa Nájomného bytu – kúpa Nájomného bytu podľa § 6 odseku 1 písmeno b) bod 2 ZoŠFRB (kúpa nájomného bytu v bytovom dome, v rodinnom dome a polyfunkčnom dome) na základe Kúpnej zmluvy od stavebníka uvedeného v kolaudačnom rozhodnutí, od nadobudnutia právoplatnosti ktorého neuplynuli viac ako tri roky tak, ako bola Veriteľom schválená v žiadosti o poskytnutie Úveru.

Kúpna zmluva – právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako kupujúcim a Predávajúcim ako predávajúcim, ktorým sa realizuje Kúpa Nájomného bytu a na základe ktorého a následného rozhodnutia príslušného štátneho orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) dochádza k prevodu vlastníckeho práva k Nájomnému bytu, pričom kúpna cena Nájomného bytu je čiastočne hrazená z finančných prostriedkov poskytnutých na základe Zmluvy.

Predávajúci – zmluvná strana v Kúpnej zmluve na strane predávajúceho.

Neoprávnene čerpaný Úver - Úver poskytnutý Dlžníkovi na základe tejto Zmluvy v prípadoch, ak Dlžník nespĺňal podmienky na poskytnutie a/alebo čerpanie Úveru od Veriteľa v zmysle ZoŠFRB alebo ak ho Dlžník použil v rozpore s účelom poskytnutia uvedeným v Zmluve.

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) ZoŠFRB (schéma pomoci de minimis) „služby všeobecného hospodárskeho záujmu“ ;

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

Neoprávnene čerpaný úver - Úver poskytnutý Dlžníkovi na základe Zmluvy v prípadoch, ak Dlžník nespĺňal podmienky na poskytnutie a/alebo čerpanie Úveru od Veriteľa v zmysle ZoŠFRB alebo ho Dlžník použil v rozpore s účelom poskytnutia uvedeným v Zmluve.

Banková záruka – zabezpečovací inštitút v zmysle § 313 Obchodného zákonníka podľa Čl. VII. Zmluvy, 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.

Rozhodnutie - rozhodnutie okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu záložného práva v prospech Veriteľa k Nehnuteľnosti v zmysle odseku 7.3. Článku VII. Zmluvy.

Obstarávací náklad - Obstarávací náklad obstarania Nájomného bytu je cena dohodnutá v Kúpnej zmluve. Cena pozemku a nebytového priestoru sa do obstarávacieho nákladu obstarania Nájomného bytu nezapočíta. Obstarávacím nákladom sa podľa § 8 odsek 8 ZoŠFRB rozumie cena vrátane dane z pridanej hodnoty.

Trvanie úverového vzťahu – doba od momentu účinnosti Zmluvy do momentu zániku jednotlivých záväzkov Zmluvných strán vyplývajúcich zo Zmluvy.

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

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

Vyhláška MDaV - Vyhláška 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.

ZoŠFRB – zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

Zákon o vlastníctve bytov - zákon číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Zákon proti byrokracii – zákon číslo 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii) v znení neskorších predpisov.

Článok III. Predmet Zmluvy

3.1. Predmetom Zmluvy je poskytnutie Úveru a úprava práv a povinností Zmluvných strán pri čerpaní a splácaní Úveru.

3.2. Na základe žiadosti Dlžníka č. **581/2021** zo dňa **30.8.2021** overenej Pracovníkom OU **Trnavský kraj**, Veriteľ rozhodol o poskytnutí Úveru. Dlžník sa zaväzuje tento Úver použiť v Zmluve stanoveným spôsobom, na účel určený v Článku I. a Článku V. Zmluvy, a splatiť Úver spolu so zmluvnými úrokmi a iným príslušenstvom Úveru Veriteľovi, ako aj splniť ďalšie záväzky uvedené v Zmluve, resp. z nej vyplývajúce.

- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak je Dlžníkovi viac, sú títo voči Veriteľovi zaviazaní spoločne a nerozdielne ako spoludlžníci za všetky záväzky vyplývajúce zo Zmluvy alebo v súvislosti s ňou.

Článok IV. Poskytnutie Úveru

- 4.1. Veriteľ sa týmto zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver v súlade s ustanoveniami ZoŠFRB v maximálnej výške

= 4 223 710,00 EUR

a to po splnení všetkých podmienok uvedených v odseku 9.9. Článku IX Zmluvy.

- 4.2. Dlžník je povinný pred otvorením Čerpacieho účtu a Splátkového účtu, najneskôr však v lehote do 6 mesiacov odo dňa účinnosti Zmluvy, doručiť Veriteľovi doklady v zmysle odseku 9.9. Článku IX Zmluvy.
- 4.3. Veriteľ sa zaväzuje, že po splnení podmienok uvedených v bode 4.2. Článku IV. Zmluvy otvorí Dlžníkovi Čerpací účet aj Splátkový účet v lehote 45 kalendárnych dní, v odôvodnených prípadoch najneskôr do 60 kalendárnych dní odo dňa splnenia poslednej z podmienok. O tejto skutočnosti bude Veriteľ Dlžníka bezodkladne písomne informovať.
- 4.4. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver bezhotovostným prevodom na Čerpací účet. Zmluvné strany sa dohodli, že Úver sa považuje za poskytnutý dňom otvorenia Čerpacieho účtu, keďže týmto dňom sú finančné prostriedky vo výške Úveru alokované na Čerpacom účte a vyhradené pre Dlžníka. Dlžník je povinný nakladať s prostriedkami na Čerpacom účte len v súlade s ustanoveniami Zmluvy a príslušnými právnymi predpismi. Čerpanie Úveru prebieha postupom podľa Článku VI. Zmluvy.
- 4.5. V prípade alternatívneho spôsobu zabezpečenia pohľadávky Veriteľa z Úveru, napríklad formou Bankovej záruky je Dlžník povinný predložiť v zmysle odseku 4.2 tohto Článku Zmluvy namiesto dokladov k záložnému právu uvedených v odseku 9.9. Zmluvy Bankovú záruku.

Článok V. Účel Úveru

- 5.1. Úver sa poskytuje za účelom Kúpy Nájomného bytu za podmienok uvedených v § 9 a § 10 ZoŠFRB.
- 5.2. Účel Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB.
- 5.3. Dlžník je povinný uskutočniť Kúpu Nájomného bytu a zabezpečiť právoplatný vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností 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 spôsobom uvedeným v tomto článku Zmluvy. Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční vždy na základe písomnej žiadosti Dlžníka o čerpanie Úveru predloženej príslušnému Pracovníkovi OÚ. Dlžník berie na vedomie, že žiadosť o čerpanie Úveru spolu s príslušnými dokumentmi sa nepredkladá priamo Veriteľovi. Čerpanie je možné až po tom, ako Dlžník:
- **preinvestoval prostriedky minimálne vo výške rozdielu medzi Obstarávacím nákladom špecifikovaným v Článku I. Zmluvy a výškou Úveru uvedenou 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.

- 6.2. Dlžník v žiadosti o čerpanie Úveru uvedie výšku sumy finančných prostriedkov, o čerpanie ktorej žiada. Výška sumy finančných prostriedkov uvedená v žiadosti o čerpanie Úveru môže byť najviac vo výške, ktorá zodpovedá sume faktúr predkladaných spolu so žiadosťou o čerpanie v zmysle odseku 6.3. Článku VI. Zmluvy. Dlžník je oprávnený požiadať o čerpanie Úveru jednorazovo alebo postupne na základe viacerých žiadostí o čerpanie Úveru, najviac však do výšky Úveru uvedenej v odseku 4.1. Článku IV. Zmluvy.
- 6.3. Spolu s každou žiadosťou o čerpanie Úveru je Dlžník povinný za účelom kontroly predložiť Pracovníkovi OÚ originál faktúry alebo faktúr súvisiacich s Kúpou Nájomného bytu. Faktúru je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi OÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby bez zbytočného odkladu po jej obdržaní od Predávajúceho, minimálne 30 dní pred splatnosťou faktúry. 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. V prípade, že predložená faktúra pozostáva z viacerých strán, každá strana faktúry vrátane príloh faktúry musí byť podpísaná Dlžníkom. V prípade, ak je Predávajúcim fyzická osoba bez príslušného živnostenského alebo iného oprávnenia potrebného k výkonu podnikateľskej činnosti je Dlžník povinný predložiť originál Kúpnej zmluvy, ak Veriteľ nerozhodne inak.
- 6.4. Každá faktúra predložená podľa tohto Článku Zmluvy musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu podľa príslušných právnych 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 dodania, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, podrobnú identifikáciu Nájomného bytu, uplatnenú sadzbu dane v prípade, ak je Predávajúci platcom DPH, základ dane a výšku dane a celkovú sumu. Dlžník môže predložiť spolu s každou žiadosťou o čerpanie aj faktúru vystavenú mimo územia Slovenskej republiky, krajín EÚ 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 vyhotovené v českom jazyku. Nesplnenie týchto povinností, resp. ak faktúra nebude obsahovať požadované skutočnosti, má za následok, že Veriteľ nie je povinný do odstránenia nedostatkov poskytnúť plnenie.
- 6.5. V prípade dodržania všetkých zákonných a zmluvných podmienok Pracovník OÚ odsúhlasí Dlžníkom predložené podklady podľa odsekov 6.3. a 6.4. tohto Článku Zmluvy tak, že každý predložený podklad opatrí svojim podpisom a pečiatkou Pracovníka OÚ a vydá súhlas s uvoľnením čerpania žiadanej časti Úveru, následne skontrolované podklady predloží bezodkladne Veriteľovi, najneskôr však 21 kalendárnych dní pred termínom splatnosti faktúry. Veriteľ skontroluje Pracovníkom OÚ predložené podklady, dodržanie zmluvne stanovených podmienok a v prípade dodržania všetkých zákonných a zmluvných podmienok schváli čerpanie žiadanej časti Úveru. Veriteľ následne zašle Banke pokyn na čerpanie prostriedkov z poskytnutého Úveru. V prípade nedodržania zmluvných podmienok Veriteľ neschváli uvoľnenie čerpania prostriedkov Úveru a prostredníctvom Pracovníka OÚ písomne oznámi dôvod zamietnutia čerpania Úveru Dlžníkovi.
- 6.6. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že čerpanie poskytnutého Úveru bude realizované bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov priamo na účet Predávajúceho uvedený na faktúre, ktorú Dlžník predloží spolu so žiadosťou o čerpanie Úveru. Dlžník vyhlasuje, že nemá výhrady proti spôsobu čerpania Úveru podľa predchádzajúcej vety a súhlasí s ním.
- 6.7. **Dlžník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným v odsekoch 6.1. až 6.6. tohto Článku Zmluvy v lehote 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu.** Po uplynutí tejto doby nie je Dlžník oprávnený čerpať prostriedky Úveru bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa, pokiaľ Zmluva neustanovuje inak.
- 6.8. 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 v znení neskorších predpisov, zákonom č. 523/2004

Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a inými predpismi. Nič v 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.

6.9. V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. Zmluvy viazne na 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, uvedeným na takejto žiadosti o čerpanie Úveru a na ostatných dokladoch (faktúra, a podobne) predložených Veriteľovi. 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.

6.10. V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. Zmluvy viazne na Nehnuteľnosti iné záložné právo ako záložné právo (resp. bude na liste vlastníctva vyznačená plomba) v prospech Banky Predávajúceho podľa odseku 6.9. toho Článku Zmluvy **čerpanie nie je možné realizovať**.

Článok VII.

Zabezpečenie Úveru a prístup k verejnej komunikácii

7.1. Zmluvné strany sa dohodli na zabezpečení pohľadávky Veriteľa z Úveru ako aj ďalších pohľadávok Veriteľa vyplývajúcich zo Zmluvy alebo súvisiacich s ňou počas celej doby Trvania úverového vzťahu. Zmluvné strany sa dohodli na zabezpečení Úveru tak ako je definované nižšie v tomto Článku Zmluvy.

7.2. Dlžník je povinný zabezpečiť pred otvorením Čerpacieho účtu a počas celej doby Trvania úverového vzťahu zriadenie a zápis záložného práva na **Nehnuteľnosť** v prospech Veriteľa, a to s postavením prednostného záložného veriteľa (v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka, ktoré bude vyznačené v príslušnom katastri nehnuteľností na základe Rozhodnutia (právny úkon, na základe ktorého dôjde k zriadeniu záložného práva v zmysle tohto bodu Zmluvy ďalej ako „**Záložná zmluva**“). 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 v zmysle bodu 9.9. Zmluvy. Záložnou zmluvou bude zabezpečená pohľadávka z Úveru, ako aj ďalšie pohľadávky Veriteľa vyplývajúce zo Zmluvy alebo súvisiace s ňou (vrátane pohľadávok vzniknutých: v dôsledku porušenia Zmluvy alebo odstúpenia od Zmluvy alebo iného zániku Zmluvy, na základe bezdôvodného obohatenia Dlžníka, z titulu nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s neplatnou Zmluvou, pri alebo v súvislosti s výkonom záložného práva, na základe alebo v súvislosti s akoukoľvek budúcou zmenou alebo nahradením Zmluvy alebo právneho

- vzťahu ňou založeného, na základe posúdenia niektorého predchádzajúceho právneho úkonu ako odporovateľného právneho úkonu, a pod.).
- 7.3. V prípade, ak Dlžník nedokáže v čase pred otvorením Čerpacieho účtu a Splátkového účtu zabezpečiť zápis záložného práva k Nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností vydaním Rozhodnutia, Veriteľ môže na základe písomne odôvodnenej žiadosti Dlžníka súhlasiť, aby bolo dočasne zriadené záložné právo v prospech Veriteľa s postavením prednostného veriteľa na **Inú nehnuteľnosť**. Hodnota Inej nehnuteľnosti ako aj zabezpečenej pohľadávky Veriteľa musí byť minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru, pričom identifikácia zabezpečenej pohľadávky Veriteľa musí zodpovedať rozsahu zabezpečenej pohľadávky podľa Záložnej zmluvy v zmysle bodu 7.2. Zmluvy (t.j. pohľadávky vyplývajúce zo Zmluvy, súvisiace so Zmluvou, a pod.). Následne je Dlžník povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Nájomnému bytu v súlade s ustanovením § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka uzavrieť s Veriteľom Záložnú zmluvu, predmetom ktorej bude zriadenie záložného práva k Nehnuteľnosti a zabezpečiť zápis záložného práva k Nehnuteľnosti v prospech Veriteľa do katastra nehnuteľností.
 - 7.4. Veriteľ môže písomne súhlasiť, že záložné právo podľa odseku 7.2. tohto Článku Zmluvy môže mať druhé alebo ďalšie poradie rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky Veriteľa iba v prípade záložného práva zriadeného pre Banku Predávajúceho. Dlžník je povinný do 60 dní vyčerpania celého Úveru zabezpečiť Veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka.
 - 7.5. Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru (Banková záruka, záložné právo, prípadne 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.
 - 7.6. 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 Nehnuteľnosti a/alebo Inej nehnuteľnosti 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 Nehnuteľnosťou a/alebo Inou nehnuteľnosťou 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 zo Zmluvy.
 - 7.7. Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči vlastníkom Nehnuteľnosti alebo Inej nehnuteľnosti, tretím osobám a/alebo užívateľom Nájomného bytu alebo nebytových priestorov, ktorí by si nárokovali akékoľvek práva alebo plnenia v súvislosti s Nehnuteľnosťou/Inou nehnuteľnosťou, pokiaľ tieto práva nie sú výslovne uvedené v Zmluve. Najmä nie je Veriteľ povinný zabezpečiť týmto osobám náhradné bývanie, ubytovanie, prístrešie alebo iné plnenie.
 - 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 s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka alebo nahradiť zabezpečenie Bankovou zárukou, a to v lehote určenej Veriteľom. Nehnuteľnosti podľa predchádzajúcej vety je Dlžník povinný poistiť pre prípad živelnnej udalosti a zároveň zriadiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech Veriteľa. V prípade, ak Dlžník takejto výzvy Veriteľa nevyhoví, Veriteľ má právo postupovať podľa odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy. 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 Nehnuteľnosti alebo Inú Nehnuteľnosť v zmysle odsekov 7.2. a 7.3 tohto Článku Zmluvy je Dlžník povinný zabezpečiť v čase pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu a počas Trvania úverového vzťahu prístup ku verejnej komunikácii cez **Prístupovú cestu**, a to zriadením vecného bremena „*in rem*“: „právo

prechodu a prejazdu“ cez Prístupovú cestu (ďalej ako „**Vecné bremeno**“), ak nie je zabezpečený prístup k Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti priamo z verejnej komunikácie.

Článok VIII. Splácanie Úveru

- 8.1. Dlžník sa zaväzuje splácať Veriteľovi počas Lehoty splatnosti Úveru spoločne so zmluvnými úrokmi pravidelnými mesačnými splátkami vo výške uvedenej v Článku I. Zmluvy na Splátkový účet (anuitné splátky). Anuitná splátka Úveru podľa Zmluvy musí byť pripísaná na Splátkový účet najneskôr k 15. dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci.
- 8.2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že aj na účely splácania a úročenia Úveru sa Úver považuje za poskytnutý už dňom otvorenia Čerpacieho účtu. 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; ustanovenie bodu 8.1. tým nie je dotknuté. Dlžník berie na vedomie, že úročenie Úveru začína dňom otvorenia Čerpacieho účtu, 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. Zmluvy spôsobom uvedeným v Článku I. Zmluvy (zmluvný úrok).
- 8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba Dlžníka, bude najprv započítaná na úhradu zmluvnej pokuty a iných sankcií, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, potom na úroky z omeškania, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, penále, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, a až po uhradení týchto súm bude zostávajúca časť platby priradená na úhradu anuitnej splátky, teda na zmluvné úroky a následne na istinu 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 Dlžník najdlhšie v omeškaní. Povinnosť zaplatenia anuitnej splátky, úrokov z omeškania a iných sankcií ako aj poradie započítania úhrad v zmysle prvej vety tohto bodu Zmluvy tým ostávajú nedotknuté.
- 8.4. V prípade, že Dlžník preukáže dočasnú platobnú neschopnosť a nemožnosť splácať Úver, a písomne požiada Veriteľa o odklad splátok, môže Veriteľ povoliť odklad splácania Úveru v súlade s § 7 zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 8.5. Posledná splátka Úveru predstavuje zostatok dlhu a jej výšku Veriteľ oznámi Dlžníkovi písomne po 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 vo výške podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka 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 Zmluvy alebo výška zmenenej mesačnej anuitnej splátky, ak došlo k jej zmene na základe oznámenia Veriteľa v súlade so 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 Článku XIII. Zmluvy nie je dohodnuté inak. Pre vylúčenie právnych pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že úhrada vopred niekoľkých Riadnych splátok splatných v budúcnosti (tzv. „predplatenie“ Riadnych splátok) nie je možná a k započítaniu zostatku na Splátkovom účte na úhradu Riadnych splátok dôjde až dňom ich splatnosti a len ak výška tohto zostatku dosahuje sumu Riadnych splátok (za dodržania poradia úhrad v zmysle Zmluvy).
- 8.8. Splátka Úveru alebo iná suma zaplatená Dlžníkom v zmysle Zmluvy sa považuje za uhradenú najskôr okamihom jej pripísania na Splátkový účet.

Článok IX.

Technické podmienky Stavby, povinnosti a vyhlásenia Dlžníka

- 9.1.** Dlžník je povinný, okrem všeobecných zákonných povinností, použiť prostriedky Úveru výlučne na stanovený účel a dodržať:
 - maximálnu podlahovú plochu Nájomného bytu podľa § 10 ods. 1 ZoŠFRB;
 - priemernú podlahovú plochu Nájomného bytu a obstarávacie náklady stavby prepočítané na m² podlahovej plochy Nájomného bytu podľa § 10 ods. 10 ZoŠFRB;
 - podmienku výmeny všetkých technických zariadení Budovy najviac päť rokov pred podaním žiadosti o poskytnutie Úveru, pokiaľ ide o Kúpu Nájomného bytu, ktorý vznikol stavebnou úpravou ostatnej budovy na bývanie alebo nebytovej budovy.
- 9.2.** Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu použitia Úveru a splnenia podmienok podľa Zmluvy vrátane kontroly spôsobu a formy užívania Nájomného bytu (zachovanie nájomného charakteru Nájomného bytu) počas Trvania úverového vzťahu v súlade so ZoŠFRB. Dlžník je povinný zdržať sa akýchkoľvek úkonov, ktorými by výkon kontroly zmaril alebo sťažil. Dlžník je zároveň povinný zabezpečiť súčinnosť osôb nachádzajúcich sa v dotknutých nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom kontroly a/alebo osôb, ktoré majú k dispozícii dokumentáciu, vyžadovanú Veriteľom v rámci výkonu kontroly, ak ich nemá k dispozícii Dlžník.
- 9.3.** Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu nie je oprávnený Nájomný byt ani ostatnú Nehnuteľnosť predať, previesť alebo inak scudziť, zaťažiť akýmkoľvek vecným právom, predkupným právom, alebo inak s nimi nakladať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom (Budova). Dlžník je ďalej povinný zachovať nájomný charakter Nájomného bytu počas Trvania úverového vzťahu v súlade so ZoŠFRB.
- 9.4.** Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa nezriadi k Nehnuteľnosti alebo jej časti ďalšie záložné právo alebo zabezpečovací prevod práva alebo nezaťaží iným záväzkovým právom (nájomnou alebo inou zmluvou alebo dohodou okrem zmlúv uvedených v odseku 9.5. tohto Článku Zmluvy).
- 9.5.** Nájomné a iné zmluvy s užívateľmi Nájomného bytu uzavrie Dlžník na základe vlastných kritérií a podmienok, rešpektujúc pritom príslušné právne predpisy. 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, alebo v lehote 30 dní od písomnej výzvy Veriteľa.
- 9.6.** 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.
- 9.7.** Dlžník nie je oprávnený postúpiť, previesť alebo založiť akékoľvek práva, pohľadávky a nároky vyplývajúce priamo alebo nepriamo zo Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa. V prípade akejkoľvek zmeny v osobe Dlžníka je Dlžník povinný zabezpečiť, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy vzťahovali v rovnakom rozsahu aj na nového dlžníka.
- 9.8.** Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa o súhlas s každou zmenou, ktorá by sa mala týkať najmä, ale nielen, Dlžníka (predovšetkým zmena údajov o Dlžníkovi uvedených v záhlaví Zmluvy, zníženie, zvýšenie základného imania, prevody obchodných podielov atď), Nehnuteľnosti, predovšetkým Budovy a/alebo Kúpy Nájomného bytu a/alebo Kúpnej zmluvy. Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa, a to buď priamo alebo prostredníctvom Pracovníka OÚ o súhlas so zmenou vlastníckej štruktúry Dlžníka.
- 9.9.** Dlžník je povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu, najneskôr však v lehote 6 mesiacov odo dňa účinnosti Zmluvy tieto doklady:
 - a) Záložnú zmluvu (originál), ktorou sa zriaďuje záložné právo k Nehnuteľnosti alebo Inej nehnuteľnosti;
 - b) Zmluvu o zriadení vecného bremena „in rem“: „právo prechodu a prejazdu“ cez Prístupovú cestu (originál), pokiaľ nie je zabezpečený prístup k Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti z mestskej/verejnej komunikácie;

- c) Doklad o poistení Nehnutelnosti alebo Inej Nehnutelnosti voči živelným pohromám (overená fotokópia);
 - d) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa (originál) minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
 - e) doklad preukazujúci zaplatenie poistného (fotokópia);
 - f) 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 proti byrokracii; tak Dlžník predloží na základe výzvy Veriteľa výpis z listu vlastníctva (originál) použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným záložným právom k Nehnutelnosti alebo k Inej nehnuteľnosti v prospech Veriteľa, prípadne aj vecným bremenom „*in rem*“, „právo prechodu a prejazdu“ cez prístupovú cestu v prospech Veriteľa, ak nie je zabezpečený prístup k Nehnutelnosti/Inej nehnuteľnosti priamo z verejnej komunikácie;
 - g) Riadnu účtovnú závierku ku dňu 31.12.2021, ktorou Dlžník preukáže že nebol spoločnosťou v kríze k 31.12.2021;
 - h) Priebežnú účtovnú závierku spracovanú ku koncu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiaca, v ktorom boli Veriteľovi doručené všetky požadované doklady potrebné k otvoreniu Čerpacieho a Splátkového účtu. Priebežnou účtovnou závierkou Dlžník preukazuje, že nie je spoločnosťou v kríze ku dňu jej zostavenia;
 - i) Zmluvu o podriadenosti dlhu uzatvorenú medzi Veriteľom, Dlžníkom a spoločnosťou KABI REAL a.s., so sídlom: Zadunajská cesta 8, 851 01 Bratislava, IČO: 35 896 868, zápis v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd.: Sa, vložka č. 6389/B predmetom ktorej bude podriadenie dlhu vo výške 200 000,- EUR (pôžička od spoločnosti KABI REAL a.s. v prospech Dlžníka);
 - j) Iné doklady podľa požiadavky Veriteľa.
- 9.10.** Dlžník je povinný zabezpečiť poistenie Nehnutelnosti alebo Inej nehnuteľnosti voči živelným pohromám a vinkuláciu poistného plnenia v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru počas celej doby trvania úverového vzťahu. Budova musí byť poistená po celú dobu Trvania úverového vzťahu. V prípade vzniku poistnej udalosti, ak je škoda vyššia ako 3.300,- EUR 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. V prípade, ak je Úver zabezpečený aj Inou nehnuteľnosťou, je Dlžník povinný predložiť Veriteľovi doklad o poistení Inej nehnuteľnosti voči živelným pohromám a doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru.
- 9.11.** Dlžník týmto vyhlasuje, že nie je v omeškaní s plnením svojich záväzkov a že neexistujú žiadne skryté záväzky, ktoré nie sú obsiahnuté alebo viditeľné v účtovníctve Dlžníka.
- 9.12.** Dlžník týmto vyhlasuje, že uzavretie 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 a zabezpečenie Úveru formou záložného práva alebo bankovou zárukou podľa Článku VII. Zmluvy.
- 9.13.** Dlžník týmto vyhlasuje, že 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 Zmluvy sú úplné, pravdivé a nezávädzajúce.
- 9.14.** Dlžník ďalej vyhlasuje že:
- nie je účastníkom žiadneho súdneho, správneho alebo iného sporu alebo konania, a že začatie takýchto sporov alebo konaní ani nehrozí ;
 - nemá žiadne záväzky voči daňovému úradu, colnému úradu, Sociálnej poisťovni, zdravotnej poisťovni, úradu práce, sociálnych vecí a rodiny, ani iným verejným inštitúciám, úradom alebo organizáciám a orgánom verejnej správy.
- 9.15.** Dlžník je povinný počas celej Lehoty splatnosti Úveru nakladať so svojim majetkom tak, aby u neho nenastala exekúcia.

- 9.16. 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.
- 9.17. Dlžník je povinný informovať Veriteľa, a to buď priamo alebo prostredníctvom Pracovníka OÚ o prijatí akéhokoľvek záväzku (napr. pôžička, úver, leasing a pod.) od inej finančnej inštitúcie (napr. banka, nebankový subjekt, leasingová spoločnosť a pod.).
- 9.18. Dlžník týmto vyhlasuje, že neuzatvorí s tretou stranou zmluvu, predmetom ktorej by bolo napojenie a vykurovanie nehnuteľností z kotolne umiestnenej v Bytovom dome súpisné číslo 3188, okrem bytového domu súpisné číslo 3187.
- 9.19. Dlžník sa zaväzuje, že počas trvania úverového vzťahu ponechá v kapitálových fondoch finančné prostriedky minimálne vo výške 83.000,- EUR.

Článok X. Doručovanie

- 10.1. Všetku korešpondenciu (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Veriteľa, prípadne aj 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 prípadne na korešpondenčnú adresu oznámenú Veriteľovi Dlžníkom.
- 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 Veriteľa, ku ktorému Dlžníkovi Veriteľ zašle prístupové oprávnenia spolu s Oznámením o otvorení Čerpacieho a Splátkového účtu, ak už uvedené nebolo Dlžníkovi oznámené. Internetový portál výpisov Veriteľa je Dlžníkovi 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. Ak počas Trvania úverového vzťahu nastane skutočnosť, 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 Dlžníka voči Veriteľovi (týmto sa rozumie podstatné porušenie zmluvných povinností uvedené v nasledovných písmenách tohto článku), najmä ale nielen, ak:
 - a) Dlžník poruší minimálne 3 ktorékoľvek ustanovenia Zmluvy, ktoré sa považujú za nepodstatné porušenie zmluvných povinností;
 - b) Dlžník neuhradí minimálne 3 anuitné splátky Úveru;
 - c) Dlžník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru a dodržiavania nájomného charakteru Nájomného bytu v zmysle odseku 9.2. Článku IX. Zmluvy poverenými osobami počas celej doby Trvania úverového vzťahu;
 - 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 a pod.

- e) Dlžník nepredloží Veriteľovi doklady podľa odseku 9.9. Článku IX. Zmluvy (prípadne ako alternatívu Bankovú záruku namiesto dokladov) alebo počas Trvania úverového vzťahu nezabezpečí Úver podľa Článku VII. Zmluvy alebo poruší inú povinnosť podľa Článku VII. Zmluvy, najmä nedoplní predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti; nepredloží Bankovú záruku, nezriadi záložné právo k inej nehnuteľnosti alebo Nehnuteľnosti; nezriadi záložné právo v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa; prevedie Nehnuteľnosť alebo jej časť na tretiu osobu; v prospech tretej osoby zriadi ďalšie záložné právo k Nehnuteľnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa;
- f) Dlžník opakovane (t.j. minimálne dvakrát) poruší platobnú disciplínu, čím sa rozumie porušenie iného peňažného záväzku ako záväzku platenia anuitnej splátky;
- g) Dlžník 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 Dlžníkovi na základe Zmluvy;
- h) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru (najmä podstatné zhoršenie finančnej situácie Dlžníka, nútená správa alebo ozdravný režim, exekúcia);
- i) Dlžník počas Trvania úverového vzťahu 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 zo Zmluvy alebo jej porušenia;
- m) Dlžník poruší ktorúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 5.3 Článku V. Zmluvy a odseku 6.9. Článku VI. Zmluvy;
- n) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v Článku VII. Zmluvy;
- o) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v Článku IX. Zmluvy;
- p) Dlžník prevedie Nájomný byt na tretiu osobu alebo poruší povinnosť zachovania nájomného charakteru Nájomného bytu alebo nedodrží povinnosť podmienok nájomnej zmluvy k Nájomnému bytu;
- q) nezriadi poisťnú zmluvu v zmysle odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy alebo vykoná zmenu poistenia bez predchádzajúceho súhlasu Veriteľa;
- r) Dlžník poruší podmienky poskytnutia podpory na obstaranie Nájomného bytu podľa § 10 ods. 1, ods. 2, ods. 10 písm. a), b) ZoŠFRB,

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 uvedenému vo vyhlásení za splatnú (Predčasná splatnosť Úveru), pričom Dlžník je povinný túto Nesplatenú časť Úveru uhradiť do 60 dní odo dňa doručenia tohto vyhlásenia Dlžníkovi;
 - b) požadovať ďalšie zabezpečenie Úveru;
 - c) obmedziť alebo úplne zastaviť čerpanie Úveru;
 - d) odstúpiť od Zmluvy alebo Zmluvu vypovedať;
 - e) vykonať (uplatniť) všetky zabezpečovacie prostriedky k Úveru alebo niektoré z nich podľa vlastnej voľby Veriteľa;
 - f) požadovať zaplatenie sankcií podľa Článku XII Zmluvy.
- 11.4.** Pri odstúpení od Zmluvy alebo inom predčasnom ukončení Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je Dlžník povinný uhradiť Veriteľovi do 60 dní odo dňa doručenia odstúpenia celú Veriteľom určenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, zmluvnú pokutu, úroky z omeškania, penále, prípadné iné záväzky, pokiaľ Veriteľ neurčí inak. Ak to odôvodňujú ekonomické pomery

- Dlžníka, Dlžník môže požiadať Veriteľa v tejto lehote o uzatvorenie Dohody o splatení dlhu (Splátkový kalendár) na aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, zmluvnú pokutu, penále, odvody, prípadne iné záväzky, ktoré má voči Veriteľovi po predčasnom ukončení Zmluvy.
- 11.5.** Dlžník je povinný jednorazovo vrátiť Veriteľovi Neoprávnene čerpaný úver, resp. jeho časť, a to v lehote 15 dní odo dňa, kedy mu bude doručená výzva Veriteľa na jednorazové vrátenie Neoprávnene čerpaného Úveru.
- 11.6.** V prípade, ak má Dlžník s Veriteľom uzavreté aj iné zmluvy o poskytnutí úveru/podpory, na základe ktorých Veriteľ poskytol Dlžníkovi finančné plnenie (úver) a Dlžník poruší ustanovenia Zmluvy, Veriteľ má právo odstúpiť od všetkých zmlúv, ktoré uzavrel s Dlžníkom.
- 11.7.** **V prípade, ak sa pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu z dokladov predložených podľa ods. 9.9. bod g) a/alebo podľa ods. 9.9. bod h) Článku IX. Zmluvy preukáže, že Dlžník bol/je v kríze, táto skutočnosť spôsobuje zánik Zmluvy (rozhľadovacia podmienka účinnosti Zmluvy). Dlžník berie na vedomie a súhlasí, že Veriteľ je oprávnený tieto predložené doklady posudzovať či už interne, alebo externe.**

Článok XII. Zmluvná pokuta, sankcie 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. Zmluvné 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 Nehnutelnosť a/alebo vinkuláciu poisťného plnenia podľa odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu vo výške 150,- Eur za každý prípad porušenia samostatne. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody a ostatné práva prináležiace mu podľa Zmluvy. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.
- 12.3.** Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlžníka zaplatať zmluvnej pokuty až do výšky 5 % z poskytnutého Úveru z dôvodov porušenia ostatných zmluvných podmienok uvedených v odsekoch 9.1. až a 9.5. Článku IX. Zmluvy a v odsekoch 11.2. písm. b) a 11.4. Článku XI. Zmluvy. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.
- 12.4.** Pri nedodržaní podmienky zachovania nájomného charakteru Nájomného bytu v zmysle odseku 9.3. Článku IX. Zmluvy je Dlžník povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru a odvod vo výške 10 % zo sumy poskytnutého úveru.
- 12.5.** Za nedodržanie podmienky zriadenia záložného práva k Nehnutelnosti/Inej Nehnutelnosti je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi odvod vo výške 0,5 % zo sumy poskytnutého úveru aj opakovane, za každých aj začatých 12 mesiacov a penále vo výške 0,02 % z tejto sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou uloženého odvodu do dňa odvedenia finančných prostriedkov. Ak Dlžník nesplní podmienku zriadenia záložného práva ani v termíne do troch rokov od termínu vzniku splnenia podmienky, Dlžný je povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru.
- 12.6.** Povinnosť Dlžníka, s porušením ktorej vznikol Veriteľovi nárok na zmluvnú pokutu dohodnutú v Zmluve alebo náhradu škody, zaplatať pokutu dohodnutú v Zmluve alebo náhradu škody nezaniká. Zmluvná pokuta je splatná v lehote určenej vo výzve Veriteľa na zaplatať zmluvnej pokuty.

Článok XIII. Predčasné splatenie zostatku Úveru 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 zostatok Úveru alebo jeho časť predčasne len na základe novej písomnej žiadosti a so súhlasom Veriteľa.

Článok XIV. Záverečné ustanovenia

- 14.1.** 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. Trvanie Zmluvy je vymedzené Trvaním úverového vzťahu.
- 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 týkajúcu sa odkladu anuitných splátok Úveru a v prípade nevyčerpania Úveru.
- 14.4.** 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 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 zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy, zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, Vyhláškou MDaV a ostatnými, všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 14.9.** Ak sa niektoré ustanovenia 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 zo Zmluvy budú riešiť predovšetkým zmierlivo. Ak to nebude úspešné, rozhodne spor príslušný súd Slovenskej republiky.

14.11. Zmluvné strany vyhlasujú, že si 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. Tomáš Lamprecht
generálny riaditeľ
Štátny fond rozvoja bývania
pečiatka a podpis
pečiatka a podpis

.....
Petra Vachalková
konateľ
WESTBROEK s.r.o.
pečiatka a podpis
overenie podpisu dlžníka