

Zmluva o úvere

uzavretá podľa § 497 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a v nadväznosti na § 6 ods. 1 písm. f) bod 1 zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

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

Číslo Zmluvy: 400/205/2022

POo

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

VERITEĽ

Názov:	Štátny fond rozvoja bývania
Adresa sídla:	Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37
IČO:	31 749 542
Štatutárny orgán:	Ing. Tomáš Lamprecht generálny riaditeľ Štátneho fondu rozvoja bývania
Webové sídlo:	www.sfrb.sk

(ďalej ako „Veriteľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

DLŽNÍK

Názov obce/mesta/samosprávneho kraja:	Obec Pribeta
Adresa úradu:	Hlavná ulica 621/113, 946 55 Pribeta
IČO:	00 306 649
osoba konajúca v mene Dlžníka:	Norbert Zsitva, starosta
Email:	obec@pribeta.sk

(ďalej ako „Dlžník“ v príslušnom gramatickom tvare)

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

Článok I. Základné podmienky Zmluvy

Maximálna výška úveru:	11 770,00 EUR
Účel poskytnutia úveru:	Obstaranie technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie nájomných bytov výstavbou U 6103
Kód účelu:	U 6103
Úroková sadzba:	1 % p.a.
Spôsob výpočtu úroku:	365/360 dní
Lehota splatnosti:	20 rokov od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol otvorený Čerpací účet
Výška anuitnej splátky:	54,20 EUR (presná výška anuitnej splátky bude určená

Názov stavby:	Veriteľom po skončení splácania Splátok úrokov Úveru v zmysle Článku VIII. Zmluvy)
Miesto stavby:	Nájomný bytový dom - 8 b.j. - 2. etapa - TV
Stavebné povolenie vydané dňa:	Pribeta Pribeta
Úradom:	13.12.2021 , 9.12.2021
Pod číslom:	Mesto Hurbanovo , Obec Pribeta
	2578-15394/2021, 398/2021-3 SP, 2578-15394-2/2021/2022 , 562/2021-3, 399/2021-3 SP
Právoplatnosť:	14.12.2021 , 10.12.2021
Okres/kód okresu, kde sa stavba realizuje:	Nitriansky kraj/400
Stavebný dozor (meno, číslo oprávnenia):	Ing. Dionýz Szegi, 06849*10*
Zabezpečenie Úveru:	Banková záruka a záložné právo k Nehnuteľnosti
Obstarávací náklad:	22 731,97 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 v maximálnej výške a 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.

Účet pre úhrady DPH – účet Dlžníka, na ktorý môže Veriteľ v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a v zmysle podmienok Zmluvy poukázať úhradu dane z pridanej hodnoty. Tento účet slúži výlučne pre úhradu dane z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) za účelom jej odvedenia Dlžníkom do štátneho rozpočtu.

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

Lehota čerpania Úveru – plyní odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu, do vyčerpania 100% Úveru, najdlhšie do 3 mesiacov od právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia.

Lehota splácania Úveru – lehota počas ktorej Dlžník spláca Anuitné splátky Úveru.

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

Splátka úrokov Úveru – mesačná splátka zmluvných úrokov bude vypočítaná z vyčerpanej časti Úveru s použitím úrokovej sadzby určenej v Článku I. tejto Zmluvy. Splátku úrokov Úveru spláca Dlžník Veriteľovi, v období od prvého dňa čerpania Úveru do vyčerpania 100% Úveru, najviac však do 24 mesiacov od otvorenia Čerpacieho účtu.

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) a nesplatených zmluvných pokút, penále, odvodu a ostatných plnení, na ktoré má Veriteľ právny nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov.

Pracovník OÚ - príslušný pracovník okresného úradu príslušného podľa miesta stavby v zmysle § 15 odsek 1 písmeno b) ZoŠFRB.

Technická vybavenosť- technickou vybavenosťou sa rozumie v zmysle § 2 ods. 1 písm. p) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych

predpisov verejný vodovod a vodovodná prípojka, verejná kanalizácia vrátane čistiarnie odpadových vôd a kanalizačná prípojka, miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia, odstavná plocha vybudovaná pri obstarávanom nájomnom byte vrátane prízemnej plochy z miestnej komunikácie, garážové stojisko určené ako priestor v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome na odstavenie motorového vozidla, podmieňujúce výstavbu a užívanie Nájomného bytu, na obstaranie ktorého bola poskytnutá podpora podľa § 6 odseku 1 písmeno b) ZoŠFRB alebo dotácia na rozvoj bývania podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov.

Výstavba Technickej vybavenosti - výkon prác vrátane dodávok materiálu, ktoré sú uskutočňované na účel vybudovania Technickej vybavenosti v súlade s projektovou dokumentáciou a stavebným povolením, resp. ohlásením stavebného úradu v zmysle Článku I. Zmluvy, tak, ako boli Veriteľom schválené v žiadosti Dlížníka o poskytnutie Úveru a ktorými sa dosahuje účel podľa § 6 odseku 1 písmeno f) bod 1 ZoŠFRB;

Zhotoviteľ - subjekt, ktorý na základe Veriteľom schválenej Zmluvy o dielo realizuje Výstavbu Technickej Vybavenosti pre Dlížníka;

Zmluva o dielo – právny úkon uzatvorený medzi Dlížníkom ako objednávateľom a stavebníkom Technickej vybavenosti ako Zhotoviteľom, ktorým sa realizuje Výstavba Technickej vybavenosti, pričom cena Výstavby technickej vybavenosti je čiastočne alebo úplne hradená z finančných prostriedkov poskytnutých na základe Zmluvy.

Neoprávnene čerpaný Úver - Úver poskytnutý Dlížníkovi na základe Zmluvy v prípadoch, ak Dlížník nespĺňal podmienky na poskytnutie a/alebo čerpanie Úveru od Veriteľa v zmysle ZoŠFRB alebo ak ho Dlížník použil v rozpore s účelom poskytnutia uvedeným v Zmluve alebo ktorý Dlížník čerpal v rozpore s touto Zmluvou.

Pozemky – pozemky, na ktorých sa nachádza/bude nachádzať Budova/Rozostavaná stavba.

Nájomný byt – byt, na ktorého obstaranie bol poskytnutý úver a ktorý má počas dohodnutej doby nájomný charakter. V prípade viacerých bytov v Budove sa ním myslia všetky byty.

Budova – budova špecifikovaná v Článku I. Zmluvy, v ktorej sa nachádza Nájomný byt. Budovou sa rozumie aj, ale nielen, spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo Budovy v zmysle § 2 Zákona o vlastníctve bytov.

Nehnutelnosť - Budova, v ktorej majú byť postavené Nájomné byty ako aj pozemky, na ktorých Budova stojí a pozemky tvoriace prístup k pozemnej komunikácii v prípade, že sú vo vlastníctve Dlížníka.

Iná nehnuteľnosť – je nehnuteľnosť, ktorá nie je Nehnutelnosťou a je predmetom záložného práva.

Rozostavaná stavba - stavba Budovy, z ktorej znaleckého posudku je zjavné stavebno-technické usporiadanie a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia. Pri zápise rozostavanej stavby do katastra nehnuteľností Dlížník predkladá právoplatné stavebné povolenie a znalecký posudok o stupni rozostavanosti.

Prístupová cesta – pozemok, cez ktorý je zabezpečený prístup z Budovy, Nehnutelnosti, Inej nehnuteľnosti k pozemnej komunikácii v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov o pozemných komunikáciách.

Obstarávací náklad na Výstavbu Technickej vybavenosti - cena za zhotovenie Výstavby Technickej vybavenosti vrátane DPH. Do obstarávacieho nákladu je možné započítať cenu projektovej dokumentácie na stavebné povolenie, ak § 8 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov neustanovuje inak. Cena Pozemkov a nebytového priestoru v Budove sa do obstarávacieho nákladu nezapočíta. Do obstarávacieho nákladu sa nezapočítajú ani náklady na vodovodnú prípojku, kanalizačnú prípojku alebo na garážové stojisko, ak sú tieto náklady zahrnuté do obstarávacieho nákladu Nájomného bytu.

Trvanie úverového vzťahu – doba od momentu účinnosti Zmluvy do momentu zániku všetkých záväzkov Zmluvných strán vyplývajúcich zo Zmluvy. Pre odstránenie pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že záväzok Dlížníka vrátiť úver Veriteľovi je vymedzený Lehotou splatnosti.

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

Vlastné zdroje – sú akýkoľvek finančné prostriedky v dispozícii Dlížníka, vrátane komerčného úveru, pôžičky, a podobne.

Kolaudačné rozhodnutie - rozhodnutie stavebného úradu o povolení užívania Budovy / Nájomného bytu.

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 a ostatnými, všeobecne záväznými právnymi predpismi.

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

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

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

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

Zákon o pohľadávkach štátu – zákon č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

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

Zákon proti byrokracii – zákon č. 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 poskytnutí, čerpaní a splácaní Úveru.
- 3.2. **Na základe žiadosti Dlžníka č. 204/2022 zo dňa 3.5.2022 overenej Pracovníkom OÚ Nitra, Veriteľ rozhodol o poskytnutí štátnej podpory formou úveru na účel č. 613 – Obstaranie nájomného bytu výstavbou**
- 3.3. **Na základe žiadosti Dlžníka č. 205/2022 zo dňa 3.5.2022 overenej Pracovníkom OÚ Nitra, 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.**
- 3.4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak je Dlžníkov viac, sú títo voči Veriteľovi zaviazaní spoločne a nerozdielne ako spoludlžníci vo vzťahu ku všetkým záväzkom, ktoré vyplývajú zo Zmluvy alebo s ňou v súvisia alebo vzniknú na základe tejto Zmluvy.

Článok IV. Poskytnutie Úveru

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

= 11 770,00 EUR

a to po splnení podmienky podľa odseku 4.2. tohto Čl. Zmluvy.

- 4.2. Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi originál Bankovej záruky, ktorou preukáže zabezpečenie Úveru podľa odseku 7.2. Článku VII. Zmluvy pred otvorením Čerpacieho účtu a Splátkového účtu, najneskôr v lehote **60 dní** odo dňa účinnosti Zmluvy.
- 4.3. Veriteľ sa zaväzuje otvoriť v prospech Dlžníka Čerpací účet a Splátkový účet v lehote **45 kalendárnych dní** odo dňa riadneho a úplného doručenia všetkých Veriteľom požadovaných dokladov. O otvorení Čerpacieho účtu a Splátkového účtu bude Veriteľ bezodkladne písomne informovať Dlžníka.
- 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

úctu, keďže týmto dňom sú finančné prostriedky vo výške Úveru alokované a vyhradené na Čerpacom účte pre Dlžníka. Dlžník je povinný nakladať s prostriedkami na Čerpacom účte len v súlade s ustanoveniami Zmluvy a príslušných právnych predpisov.

Článok V. Účel Úveru

- 5.1.** Úver sa poskytuje za účelom Výstavby Technickej vybavenosti za podmienok uvedených v § 9 a §14a ZoŠFRB.
- 5.2.** Účel tejto Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, Vyhlášky MDaV, Stavebným zákonom a v prípade poskytnutia dotácie Dlžníkovi na obstaranie nájomných bytov aj zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov.

Článok VI. Čerpanie Úveru

- 6.1.** Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční výlučne spôsobom uvedeným v tomto článku VI. Zmluvy vždy na základe Žiadosti Dlžníka o čerpanie Úveru (ďalej len „**Žiadosť o čerpanie**“).
- 6.2.** Dlžník je oprávnený požiadať o čerpanie Úveru v celej výške uvedenej v odseku 4.1. Článku IV. Zmluvy jednorazovo alebo postupne na základe viacerých Žiadostí o čerpanie, najviac však do výšky Úveru uvedenej v odseku 4.1. Článku IV. Zmluvy.
- 6.3.** Spolu s každou žiadosťou o čerpanie je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi OÚ za účelom kontroly súpis vykonaných prác alebo dodávok, ako aj iné potrebné a dôveryhodné doklady súvisiace s Výstavbou Technickej vybavenosti. Žiadosť o čerpanie s faktúrou je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi OÚ osobne alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby bez zbytočného odkladu po jej obdržaní od Zhotoviteľa, minimálne 30 dní pred splatnosťou faktúry. V prípade nedodržania tejto lehoty Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou tejto faktúry.
- 6.4.** Pokiaľ je Dlžník v zmysle § 4 v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „**zákon o DPH**“) registrovaný pre DPH a súčasne dôjde v zmysle § 69 ods. 12 písm. j) zákona o DPH k uplatneniu tuzemského prenosu daňovej povinnosti z poskytovateľa zdaniteľného plnenia na príjemcu, musí Dlžník v takomto prípade písomne Veriteľovi požiadať o úhradu DPH na svoj bežný účet, t.j. na účet pre úhrady DPH, a to výlučne za účelom odvedenia DPH do štátneho rozpočtu a Veriteľ je povinný takejto žiadosti vyhovieť. Dlžník je po vyššie uvedenej úhrade povinný postupovať v zmysle zákona o DPH. Súčasťou takejto žiadosti musí byť fotokópia faktúry, ktorej sa DPH týka.
- 6.5.** Každá faktúra predložená Pracovníkovi OÚ podľa tohto Článku Zmluvy musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu podľa príslušných zákonných predpisov, predovšetkým zákona o účtovníctve, zákona o DPH a podobne. Faktúra musí obsahovať predovšetkým identifikačné údaje Dlžníka a Zhotoviteľa, bankové spojenie Zhotoviteľa a formu úhrady bezhotovostným prevodom, poradové číslo faktúry, dátum dodania, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, názov a miesto výstavby, druh práce alebo dodávok s vyznačením množstva a jednotkovej ceny, uplatnenú sadzbu dane v prípade, ak je Zhotoviteľ 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 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.
- 6.6.** Faktúra ako aj všetky požadované doklady musia byť opatrené podpisom Dlžníka ako aj podpisom a pečiatkou príslušného stavebného dozoru. V prípade, že predložená faktúra pozostáva z viacerých strán, každá strana faktúry vrátane príloh faktúry musí byť podpísaná

- Dlžníkom a stavebným dozorom. Nesplnenie týchto povinností, resp. ak faktúra nebude obsahovať požadované skutočnosti, má za následok, že Veriteľ nie je povinný do odstránenia nedostatkov plnenie poskytnúť na príslušný účet.
- 6.7. Pracovník OÚ odsúhlasí Dlžníkom predložené doklady podľa vyššie uvedených odsekov tohto Článku Zmluvy, vydá súhlas s uvoľnením čerpania prostriedkov z Úveru, následne najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom splatnosti faktúry skontrolované doklady predloží Veriteľovi. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto odseku Zmluvy Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry. Veriteľ skontroluje doklady predložené Pracovníkom OÚ a dodržanie zmluvne stanovených podmienok a následne schváli čerpanie prostriedkov z Úveru. Veriteľ zašle Banke pokyn na čerpanie prostriedkov z Úveru. V prípade vzniku akýchkoľvek právnych pochybností alebo nedodržania zmluvných podmienok Veriteľ neschváli uvoľnenie čerpania Úveru a písomne oznámi dôvod zamietnutia čerpania Úveru Dlžníkovi.
- 6.8. Dlžník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným v tomto článku Zmluvy najdlhšie do 3 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia alebo iného rozhodnutia súvisiaceho s Budovou (podľa odseku 9.5. článku IX Zmluvy). Veriteľ môže na základe písomnej a odôvodnenej žiadosti Dlžníka túto lehotu na čerpanie Úveru predĺžiť. **Dlžník je povinný po vyčerpaní 100% Úveru, najneskôr po uplynutí lehoty 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu platiť Veriteľovi Anuitnú splátku Úveru.**
- 6.9. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že čerpanie poskytnutého Úveru bude realizované bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov priamo na účet Zhotoviteľa uvedený na faktúrach, ktoré Dlžník predloží spolu so Žiadosťou o čerpanie Úveru (toto neplatí v prípade uplatnenia tuzemského prenosu daňovej povinnosti v zmysle odseku 6.4. tohto Článku). Dlžník vyhlasuje, že nemá výhrady proti spôsobu čerpania Úveru podľa predchádzajúcej vety a súhlasí s ním.
- 6.10. Dlžník berie na vedomie, že Úver je poskytnutý aj 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 o pohľadávkach štátu, 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.

Článok VII. Zabezpečenie Úveru

- 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 tak, ako je definované nižšie v tomto Článku VII. Zmluvy. Zabezpečenie pozostáva z **dvoch etáp**, a to z etapy pred nadobudnutím právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia a z etapy po nadobudnutí právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia.
- 7.2. **Do času nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia** (a následného zriadenia záložného práva k Nehnuteľnosti) je Dlžník povinný uzavrieť s bankovou inštitúciou **Bankovú záruku**. Plnenie z Bankovej záruky musí byť bezpodmienečné na prvú výzvu Veriteľa v trvaní celej etapy Technickej vybavenosti, t.j. pred nadobudnutím právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia, najmenej však po dobu troch rokov odo dňa jej vystavenia. Trvanie alebo plnenie z Bankovej záruky nesmie byť podmienené odstúpením alebo vypovedaním Zmluvy žiadosťou zo Zmluvných strán, prípadne iným zánikom Zmluvy. Plnenie z Bankovej záruky sa musí vzťahovať nielen na pohľadávky vznikajúce v súvislosti s porušením povinnosti pravidelne mesačnými splátkami (Splátkami úrokov Úveru/ Anuitnými splátkami) splácať Úver, ale aj na pohľadávku/ky vznikajúce v súvislosti s odstúpením Veriteľa od Zmluvy, vypovedaním Zmluvy zo strany Veriteľa, vyhlásením Nesplatennej časti Úveru zo strany Veriteľa za splatnú. Suma Bankovej záruky musí byť určená

najmenej vo výške Úveru podľa odseku 4.1. Zmluvy. Dlžník je povinný zdržať sa vykonania akýchkoľvek úkonov smerujúcich k zániku Bankovej záruky v zmysle tohto odseku Zmluvy do času, kým nebude zriadené záložné právo podľa odseku 7.3. tohto Článku Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Banková záruka podľa tohto odseku trvá najmenej do času zriadenia záložného práva podľa odseku 7.3. tohto Článku Zmluvy. V prípade nesplnenia podmienky uvedenej v odseku 7.3. tohto Článku, je Dlžník povinný na výzvu Veriteľa zabezpečiť predĺženie platnosti Bankovej záruky a doručiť Veriteľovi doklad preukazujúci predĺženie platnosti Bankovej záruky najneskôr do požadovaného termínu pred uplynutím doby jej platnosti. V opačnom prípade bude Veriteľ postupovať podľa odseku 7.11. tohto Článku.

- 7.3. Po nadobudnutí právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia** je Dlžník povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia uzavrieť s Veriteľom **záložnú zmluvu**, v súlade s ustanovením § 151a a nasledujúcich Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej bude Nehnutelnosť a zabezpečiť zápis záložného práva do katastra nehnuteľností. Záložnou zmluvou bude zabezpečená pohľadávka z Úveru, ako aj ďalšie pohľadávky Veriteľa vyplývajúce zo Zmluvy alebo súvisiace s ňou (vrátane pohľadávok, ktoré vzniknú 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.). Hodnota Nehnutelnosti zabezpečujúcej pohľadávky Veriteľa musí byť minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru (ďalej ako „**Záložná zmluva**“). V prípade pochybností má Veriteľ právo postupovať podľa 7.10. tohto Čl. Zmluvy, v súlade s odsekom 9.18. Čl. IX. Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak je Budova v takom štádiu rozostavanosti (Rozostavaná stavba), ktoré umožňuje, aby bola predmetom Záložnej zmluvy spoločne so zvyšnou Nehnutelnosťou, a Veriteľ o to Dlžníka požiada, je Dlžník povinný uzavrieť s Veriteľom Záložnú zmluvu a zabezpečiť zápis tohto záložného práva do katastra nehnuteľností.
- 7.4.** Dlžník je povinný zriadiť záložné právo podľa odseku 7.3. tohto Článku tak, aby zabezpečil Veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka rozhodujúce pre poradie uspokojenia pohľadávky.
- 7.5.** Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ vypracuje Záložnú zmluvu a návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnosti v potrebnom počte vyhotovení na základe Dlžníkom predloženého znaleckého posudku nie staršieho ako 3 mesiace a súhlasu zastupiteľstva Dlžníka so zriadením záložného práva k Nehnutelnosti. Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva k Nehnutelnosti s vyznačenou pečiatkou príslušného orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) a originál Záložnej zmluvy, a to do 14 dní odo dňa podania návrhu na vklad záložného práva k Nehnutelnosti. Vznik záložného práva k Nehnutelnosti v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka Veriteľ overí v zmysle § 1 ods. 1 a 3 Zákona proti byrokracii. 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. 7 Zákona proti byrokracii, je Dlžník povinný na základe výzvy Veriteľa doručiť Veriteľovi výpis z listu vlastníctva použiteľný na právne úkony s povoleným vkladom záložného práva v prospech Veriteľa. V prípade potreby sa Zmluvné strany zaviazali poskytnúť si potrebnú súčinnosť pre dosiahnutie zabezpečenia Úveru v zmysle tohto Článku Zmluvy.
- 7.6.** Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru (Banková záruka, Záložné právo) znáša v celom rozsahu Dlžník. V prípade písomného súhlasu Veriteľa so zmenou zabezpečenia Úveru (Záložné právo, Banková záruka, iná forma zabezpečenia Úveru) musí byť zabezpečenie minimálne vo Veriteľom požadovanej výške.
- 7.7.** 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 Nehnutelnosti 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 má

právo naložiť s Nehnutelnosťou 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.

- 7.8. Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči vlastníkom Nehnutelností, tretím osobám a/alebo užívateľom bytov alebo nebytových priestorov, ktorí by si nárokovali akékoľvek práva alebo plnenia v súvislosti so založenými nehnuteľnosťami, pokiaľ tieto práva nie sú výslovne uvedené v Zmluve, najmä Veriteľ nie je povinný zabezpečiť týmto osobám náhradné bývanie, ubytovanie, prístrešie alebo iné plnenie.
- 7.9. Okrem zriadenia záložného práva k Nehnutelnosti v zmysle odseku 7.3. tohto Článku Zmluvy je Dlžník povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia (Nehnutelnosť) a počas Trvania úverového vzťahu zabezpečiť prístup od Nehnutelnosti k pozemnej komunikácii cez **Prístupovú cestu**, a to zriadením vecného bremena „*in rem*“ „*právo prechodu a prejazdu*“ cez Prístupovú cestu (ďalej ako „**Vecné bremeno**“), ktorá nie je vo vlastníctve Dlžníka; v prípade, ak Prístupová cesta je vo vlastníctve Dlžníka, je povinný zriadiť záložné právo na Prístupovú cestu v prospech Veriteľa.
- 7.10. Veriteľ je oprávnený pred otvorením Čerpacieho účtu ako aj počas Trvania úverového vzťahu prehodnotiť **dostatočnosť zabezpečenia** pohľadávky z Úveru. Dlžník je povinný kedykoľvek na žiadosť Veriteľa doplniť predmet zálohu Rozostavanú stavbu alebo Inú nehnuteľnosť s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka. Nehnutelnosť 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 (to neplatí pri Bankovej záruke), a to počas celej doby Trvania úverového vzťahu založeného Zmluvou, prípadne je Dlžník povinný nahradiť zabezpečenie Bankovou zárukou, a to v lehote určenej Veriteľom. V prípade, ak Dlžník takejto výzvy Veriteľa nevyhoví, Veriteľ má právo postupovať podľa odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy. V čase od doručenia 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.

Článok VIII. Splácanie Úveru

8.1. Dlžník sa zaväzuje splácať Úver Veriteľovi v Lehote splatnosti nasledovným spôsobom:

1. počas **Lehoty čerpania Úveru** je Dlžník povinný platiť Splátky úrokov Úveru (do vyčerpania 100 % Úveru, najdlhšie po dobu 24 mesiacov od otvorenia Čerpacieho účtu) a
2. počas **Lehoty splácania Úveru** je Dlžník povinný platiť pravidelné mesačné Anuitné splátky Úveru.

Splátka úrokov Úveru/Anuitná splátka Úveru podľa Zmluvy musí byť pripísaná na Splátkový účet najneskôr k 15. dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci.

- 8.2. Výšku Splátky úrokov Úveru oznámi Veriteľ Dlžníkovi spôsobom uvedeným v Článku X. odsek 10.3. Zmluvy. Po vyčerpaní finančných prostriedkov Úveru Veriteľ oznámi Dlžníkovi v zmysle Článku X. odsek 10.3. Zmluvy výšku Anuitnej splátky Úveru, ktorú je Dlžník povinný uhradiť prvýkrát k 15. dňu nasledujúceho mesiaca po vyčerpaní Úveru. Dlžník je následne povinný platiť Veriteľovi Anuitné splátky Úveru počas celej Lehoty splácania Úveru. Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ môže povoliť Dlžníkovi na základe písomnej žiadosti splácať Úver Anuitnými splátkami Úveru aj pred uplynutím Lehoty čerpania Úveru. Po schválení žiadosti podľa predchádzajúcej vety nie je možné opätovne povoliť Dlžníkovi platenie Splátok úrokov Úveru.

- 8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba Dlžníka vykonaná počas trvania platnosti a účinnosti Zmluvy, po vyhlásení predčasnej splatnosti Úveru alebo po ukončení platnosti a účinnosti Zmluvy (napr. po odstúpení od Zmluvy), sa započíta v nasledovnom poradí na úhradu:
- a) zmluvnej pokuty a iných sankcií, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, následne na úroky z omeškania, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy,
 - b) úrokov z omeškania, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
 - c) penále, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
 - d) odvodu, ak naň Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
- a až po uhradení týchto nárokov Veriteľ'a bude zostávajúca časť platby započítaná na úhradu Anuitnej splátky, teda na zmluvné úroky a následne na istinu. Ak bude Dlžník v omeškaní so zaplatením viacerých Anuitných splátok, akákoľvek vykonaná úhrada bude považovaná v prvom rade za úhradu tej Anuitnej splátky, resp. Anuitných 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 odseku Zmluvy zostáva nedotknuté.
- 8.4. Splátka úrokov Úveru/ Anuitná splátka Úveru alebo iná suma zaplatená Dlžníkom v zmysle Zmluvy sa považuje za uhradenú najskôr okamihom jej pripísania na Splátkový účet.
- 8.5. V prípade, že Dlžník preukáže dočasnú platobnú neschopnosť a nemožnosť splácať Úver a písomne požiada Veriteľ'a o odklad splátok môže Veriteľ' povoliť odklad splácania Úveru v súlade s § 7 Zákona o pohľadávkach štátu. **Splátku úrokov Úveru nie je možné odložiť.**
- 8.6. Posledná Anuitná splátka Úveru predstavuje zostatok záväzku Dlžníka a jeho výšku. Veriteľ' oznámi Dlžníkovi výšku poslednej Anuitnej splátky 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.
- 8.7. V prípade omeškania s úhradou Anuitnej splátky Úveru, resp. jej časti, je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľ'ovi úroky z omeškania vo výške stanovenej podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka so sumy, s ktorou je Dlžník v omeškaní.
- 8.8. Dlžník je povinný platiť Splátky úrokov Úveru/Anuitné splátky Úveru, ktorých výška v jednotlivých mesiacoch je určená na základe oznámenia Veriteľ'a zmysle Článku X. odseku 10.3 Zmluvy (ďalej ako „**Riadne splátky**“). Dlžník nie je oprávnený v jednotlivých mesiacoch splácať Úver splátkami, ktorých mesačná výška v úhrne presahuje výšku Riadnych splátok (tzv. „**Mimoriadne splátky**“), ak v Zmluve 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 dosiahne sumu Riadnych splátok (za dodržania poradia úhrad v zmysle Zmluvy); uvedené primerane platí aj pri platení Splátok úrokov Úveru.

Článok IX.

Technické podmienky stavby, ďalšie povinnosti a vyhlásenia Dlžníka

- 9.1. Dlžník je povinný okrem všeobecných zákonných povinností pri Výstavbe Technickej vybavenosti, ako aj po jej zrealizovaní, plniť voči Veriteľ'ovi predovšetkým tieto povinnosti:
- a) použiť Úver výlučne na stanovený účel;
 - b) dodržať podmienky, za ktorých bol Úver Dlžníkovi poskytnutý;
 - c) vykonať Výstavbu Technickej vybavenosti v súlade s právoplatným stavebným povolením, príp. oznámením stavebného úradu k ohláseniu, projektovou dokumentáciou predloženou Veriteľ'ovi a Veriteľ'om schváleným rozpočtom.
- 9.2. Dlžník je oprávnený a zároveň povinný z poskytnutých prostriedkov Úveru hradiť len tie časti Výstavby Technickej vybavenosti (práce, materiály, tovary a služby), ktoré sú obsiahnuté vo Veriteľ'om schválenom rozpočte a v Zmluve o dielo (prípadne inom Veriteľ'om odsúhlasenom právnom titule) alebo ktoré sú jednotlivo pre daný účel uvedené v ZoŠFRB;

- a ktoré sú súčasne skutočne vykonané a dodané. Práce, materiály, tovary a služby zaplatené Dlžníkom pred poskytnutím Úveru nemôžu byť financované prostredníctvom Úveru.
- 9.3. Dlžník je povinný zabezpečiť si stavebný dozor investora na vlastné náklady a riziko.
- 9.4. Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu Výstavby Technickej vybavenosti v súlade so ZoŠFRB:
- počas realizácie Výstavby Technickej vybavenosti,
 - po nadobudnutí právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia alebo po dni protokolárneho odovzdania Výstavby Technickej vybavenosti, ak výstavba nepodlieha kolaudačnému konaniu ako aj počas Trvania úverového vzťahu.
- 9.5. Dlžník je povinný zabezpečiť právoplatné Kolaudačné rozhodnutie alebo protokol o odovzdaní Výstavby Technickej vybavenosti najneskôr do **24 mesiacov** odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu a Splátkového účtu. V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže Veriteľ na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti túto lehotu predĺžiť. Overenú kópiu právoplatného Kolaudačného rozhodnutia alebo protokolu o odovzdaní Výstavby Technickej vybavenosti je Dlžník povinný doručiť na vlastné náklady Veriteľovi a príslušnému Pracovníkovi OÚ, a to do 14 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia alebo odo dňa vyhotovenia protokolu o odovzdaní Výstavby Technickej vybavenosti.
- 9.6. Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu:
- bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa nezriadi k Technickej vybavenosti ani Nehnutelnosti alebo jej častiam ďalšie záložné právo alebo iné vecné právo (predkupné právo, vecné bremeno) alebo ich nezaťaží záväzkovým právom (okrem nájomnej zmluvy);
 - nepredá, inak neprevedie ani nescudzí Nehnutelnosť ani Technickú vybavenosť (Dlžník je povinný zdržať sa takéhoto konania).
- 9.7. Všetky zmeny týkajúce sa Dlžníka, Úveru a schopnosti Dlžníka ho splácať (predovšetkým nútená správa a ozdravný režim), Nehnutelnosti, predovšetkým Technickej vybavenosti je Dlžník povinný vopred oznámiť Veriteľovi. V prípade vyššie uvedenej zmeny pred Kolaudačným rozhodnutím je Dlžník povinný požiadať Veriteľa o súhlas so zmenou prostredníctvom Pracovníka OÚ.
- 9.8. 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.
- 9.9. **Dlžník je povinný pred otvorením Čerpacieho účtu a Splátkového účtu, najneskôr v lehote 60 dní odo dňa účinnosti Zmluvy doručiť Veriteľovi originál Bankovej záruky, ktorou Dlžník preukáže zabezpečenie Úveru.**
- 9.10. **Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi po právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia nasledovné doklady:**
- a) Záložnú zmluvu, ktorou sa zriaďuje záložné právo k Nehnutelnosti, prípadne aj k Inej nehnuteľnosti (originál) v prípade, že je Iná nehnuteľnosť predmetom zabezpečenia podľa ods. 7.10. Čl. VII. Zmluvy a k Prístupovej ceste k Nehnutelnosti/ Inej nehnuteľnosti, pokiaľ je vo vlastníctve Dlžníka;
 - b) doklad o poistení Nehnutelnosti/Inej nehnuteľnosti voči živelným pohromám (overená fotokópia);
 - c) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru (originál);
 - d) doklad preukazujúci zaplatenie poistného (fotokópia);
 - e) 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 vyznačeným záložným právom k Nehnutelnosti/Inej nehnuteľnosti v prospech Veriteľa;

- f) Zmluvu o zriadení vecného bremena „in rem“ „právo prechodu a prejazdu“ cez Prístupovú cestu (originál); toto neplatí, ak je Prístupová cesta vo vlastníctve Dlžníka alebo je k Prístupovej ceste zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu pre vlastníkov Pozemku;
- g) 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 vyznačeným vecného bremena „in rem“ „právo prechodu a prejazdu“ cez Prístupovú cestu (originál), ak nie je zabezpečený priamy prístup k Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti z pozemnej komunikácie, bezodkladne po zápise záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech Veriteľa;
- 9.11.** Dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia uzavrieť poisťnú zmluvu voči živelným pohromám a zriadiť vinkuláciu poisťného plnenia v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. O uzavretí poisťnej zmluvy je Dlžník povinný bezodkladne informovať Veriteľa. Nehnuteľnosť musí byť poistená po celú dobu trvania úverového vzťahu. V prípade vzniku poisťnej udalosti, ak je škoda vyššia ako 3.300,- EUR, je Dlžník povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Veriteľa. Zánik poisťnej zmluvy počas Trvania úverového vzťahu alebo zmena poisťnej zmluvy bez súhlasu Veriteľa sa považujú za závažné porušenie zmluvy.
- 9.12.** Dlžník týmto vyhlasuje, že nie je v omeškaní s plnením svojich záväzkov, že neexistujú žiadne skryté záväzky, ktoré nie sú obsiahnuté alebo viditeľné v účtovníctve Dlžníka, 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.
- 9.13.** V prípade, že Veriteľ zrealizuje čerpanie Úveru podľa odseku 6.4. Zmluvy je Dlžník povinný Veriteľovi predložiť ku každému takto zrealizovanému čerpaniu nasledovné doklady:
- a) daňové priznanie k DPH za obdobie, kedy vznikla Dlžníkovi povinnosť uplatniť DPH, ktorú Veriteľ uhradil Dlžníkovi na jeho účet;
 - b) kontrolný výkaz k daňovému priznaniu k DPH uvedeného v písm. a) tohto odseku Zmluvy;
 - c) výpis z banky, prípadne písomné potvrdenie z banky o zrealizovaní úhrady DPH v zmysle daňového priznania k DPH uvedeného v písm. a) tohto odseku Zmluvy.
- Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi všetky vyššie uvedené doklady v písm. a), b) a c) tohto odseku Zmluvy bezodkladne, najneskôr však do 21 dní od podania daňového priznania k DPH.
- 9.14.** Dlžník týmto vyhlasuje, že všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré boli poskytnuté Dlžníkom Veriteľovi ako súčasť dokumentácie pri podaní žiadosti o poskytnutie Úveru ako aj pri uzavretí Zmluvy sú úplné, správne, pravdivé a nie sú zavádzajúce.
- 9.15.** Dlžník je povinný počas celej doby Trvania úverového vzťahu nakladať so svojím majetkom tak, aby u neho nenastala nútená správa alebo ozdravný režim, ani exekúcia.
- 9.16.** Dlžník vyhlasuje, že v čase uzatvorenia Zmluvy nie je účastníkom žiadneho súdneho, správneho alebo iného sporu alebo konania, ktoré by ohrozilo, prípadne nežiadúcim spôsobom ovplyvnilo splácanie poskytnutého Úveru, alebo postavenie Veriteľa v zmysle tejto Zmluvy, a že začatie takýchto sporov alebo konaní nehrozí.
- 9.17.** Zmluvné strany sa dohodli, že Dlžník je povinný na písomnú výzvu Veriteľa kedykoľvek, najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy, predložiť Veriteľovi vo Veriteľom akceptovanej forme doklady, o ktoré ho Veriteľ vo výzve požiada.
- 9.18.** Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ je oprávnený v prípade akýchkoľvek pochybností týkajúcich sa hodnoty Rozostavanej stavby/Nehnuteľnosti/Inej Nehnuteľnosti si nechať vyhotoviť znalecký posudok na určenie hodnoty Rozostavanej stavby/Nehnuteľnosti/Inej Nehnuteľnosti. 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 Rozostavanej stavby/Nehnuteľnosti/Inej Nehnuteľnosti v zmysle vyššie uvedeného znaleckého posudku nižšia ako 1,3 násobok poskytnutého úveru, Dlžník berie na vedomie a súhlasí, že Veriteľ bude postupovať podľa odseku 7.10. Čl. VII. Zmluvy.**

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. V prípade, ak sa Veriteľovi vráti zásielka adresovaná Dlžníkovi s poznámkou „adresát neznámy“, považuje sa zásielka za doručenie dňom vrátenia neprevzatej zásielky. Ak sa Veriteľovi vráti zásielka adresovaná Dlžníkovi s poznámkou „neprevzaté v odbernej lehote“, považuje sa zásielka za doručenie dňom uloženia zásielky na pošte Dlžníka.
- 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 výšky Splátok úrokov Úveru/ Anuitných splátok Úveru v zmysle Článku VIII, odseku 8.2 Zmluvy počas celej Lehoty splatnosti Úveru prostredníctvom internetového portálu výpisov Veriteľa, ku ktorému Dlžníkovi Veriteľ zašle prístupové oprávnenia spolu s Oznámením o otvorení Čerpacieho účtu a Splátkového účtu, ak už uvedené informácie neboli oznámené Dlžníkovi. 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 a/alebo tejto Zmluvy.
- 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 poruší povinnosť splácať Úver riadne a včas a je v omeškaní s minimálne 3 Splátkami úrokov Úveru a/alebo Anuitnými splátkami Úveru ;
 - c) Dlžník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru podľa odseku 9.4. Článku IX. Zmluvy;
 - d) Veriteľ zistí, že ktorékoľvek vyhlásenie Dlžníka je nepravdivé, neúplné, nesprávne alebo zavádzajúce alebo zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falšovaných údajov zo strany Dlžníka, ktoré boli súčasťou žiadosti o poskytnutie Úveru a/alebo poskytnutých v priebehu trvania úverového vzťahu, a to najmä, nie však výlučne ohľadom dokladov o príjmoch Dlžníka, projektovej dokumentácie a stavebného povolenia a pod.;
 - e) Dlžník nepredloží Veriteľovi doklady podľa odseku 4.2. článku IV. Zmluvy alebo doklady preukazujúce vznik záložného práva k Nehnuteľnosti v zmysle Článku VII. Zmluvy alebo počas Trvania úverového vzťahu dôjde k zániku Bankovej záruky alebo Záložného práva v zmysle Článku VII. Zmluvy, Dlžník poruší niektorú povinnosť podľa Článku VII. Zmluvy, najmä nedoplní predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti; nezriadi Bankovú záruku, nezriadi záložné právo k inej nehnuteľnosti alebo Nehnuteľnosti; nezriadi záložné právo v prospech Veriteľa s postavením prednostného

záložného veriteľa; prevedie Nehnutelnosť alebo jej časť na tretiu osobu; v prospech tretej osoby zriadi ďalšie záložné právo k Nehnutelnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa;

- f) Dlžník neoznámí Veriteľovi a/alebo nedoloží Veriteľovi zmenu Zhotoviteľa alebo zmenu stavebného dozoru;
- g) Dlžník opakovane (t.j. minimálne dvakrát) poruší platobnú disciplínu, čím sa rozumie porušenie peňažného záväzku platenia Splátky úrokov Úveru a/alebo Anuitnej splátky úveru;
- h) 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;
- i) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru (najmä nútená správa a ozdravný režim, exekúcia, existencia súdneho sporu týkajúceho sa Úveru alebo nehnuteľností, ku ktorým sa viaže Záložná zmluva, atď);
- j) Dlžník neoznámil Veriteľovi v čase pred alebo po uzavretí Zmluvy skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zvýšenie miery rizika návratnosti Úveru, alebo Veriteľovi poskytol nepravdivé, skreslené alebo neúplné informácie;
- k) Dlžník nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru;
- 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 akúkoľvek povinnosť v zmysle odsekov 7.2., až 7.5., 7.9. alebo 7.10. Článku VII. Zmluvy;
- n) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v Článku IX. Zmluvy;
- o) Dlžník prevedie Technickú vybavenosť alebo Nehnutelnosť na tretiu osobu;
- p) Dlžník neuzatvorí poisťnú zmluvu v zmysle odseku 9.11. Článku IX. Zmluvy;
- q) Dlžník nezabezpečí vinkuláciu poisťného plnenia v dohodnutom rozsahu v zmysle odseku 9.11. Článku IX. Zmluvy;
- r) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.10. až 9.18. Článku IX. 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 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, pričom výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Dlžníkovi;
- e) vykonať (uplatniť) všetky zabezpečovacie prostriedky k Úveru alebo niektoré z nich;
- f) uplatniť sankcie podľa Článku XII. Zmluvy podľa vlastnej voľby Veriteľa.

11.4. Pri odstúpení od Zmluvy alebo inom predčasnom ukončení Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je Dlžník povinný **Veriteľovi do 60 dní** odo dňa doručenia odstúpenia, vyhlásenia o predčasnej splatnosti alebo po doručení výpovede **uhradiť** celú Veriteľom určenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, úroky z omeškania, zmluvnú pokutu, penále, odvody, 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, úroky z omeškania, 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. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak má Dlžník s Veriteľom uzavreté aj iné zmluvy o poskytnutí úveru (ďalej spolu len „**Ostatné úverové zmluvy**“), na základe ktorých Veriteľ poskytol Dlžníkovi finančné plnenie (úver) a Dlžník poruší ustanovenia Zmluvy, pre ktoré je Veriteľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy alebo ju vypovedať, Veriteľ má právo odstúpiť aj od všetkých Ostatných úverových zmlúv. Ak Dlžník poruší ustanovenia niektorej z Ostatných úverových zmlúv, pre ktoré je Veriteľ oprávnený od príslušnej Ostatnej úverovej zmluvy odstúpiť alebo ju vypovedať, má Veriteľ právo odstúpiť aj od tejto Zmluvy a zároveň aj od Ostatných úverových zmlúv.
- 11.7. **Veriteľ a Dlžník sa dohodli na tejto rozvázovacej podmienke Zmluvy: V prípade, ak Dlžník neuskutočnil čerpanie úveru na obstaranie Výstavby Nájomných bytov v zmysle ods. 3.2. Článku III. Zmluvy, táto skutočnosť spôsobuje zánik Zmluvy a vznik povinnosti Dlžníka v zmysle ods. 11.4. tohto Článku Zmluvy.**

Článok XII.

Zmluvná pokuta, sankcie a poplatky

- 12.1. Dlžník môže požiadať o predčasné ukončenie Zmluvy bez čerpania akejkoľvek časti Úveru, a to aj v prípade, ak mu boli otvorené Čerpací účet 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, prípadné katastrofy celonárodného rozsahu atď.
- 12.2. V prípade porušenia povinnosti Dlžníka zabezpečiť poistenie Budovy/Nehnutelnosti a/alebo, vinkuláciu poistného plnenia podľa odseku 9.9. 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, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.
- 12.3. Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlžníka zaplatenie zmluvnej pokuty až do výšky 5 % z poskytnutého Úveru z dôvodov porušenia ostatných zmluvných povinností uvedených v odsekoch 8.1. Čl. VIII. Zmluvy, 9.1. až 9.4., 9.14. a 9.15. Článku IX. 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. Za nedodržanie termínu dokončenia stavby je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi odvod vo výške 0,5 % zo sumy poskytnutého úveru za každých aj začatých 12 mesiacov, o ktoré sa predĺži termín dokončenia stavby a penále vo výške 0,02 % z tejto sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou uloženého odvodu do dňa odvedenia finančných prostriedkov; odvod sa neuloží Dlžníkovi, u ktorého došlo k nedodržaniu termínu dokončenia stavby v dôsledku dôvodov hodných osobitného zreteľa. Ak Dlžník nedokončí stavbu ani v termíne piatich rokov od dohodnutého termínu, Dlžník je povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru.
- 12.5. Za nedodržanie podmienky zriadenia záložného práva k 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 tejto podmienky, Dlžník je povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru.
- 12.6. Povinnosť Dlžníka, s porušením ktorej Veriteľovi 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.

Článok XIII. Predčasné splatenie Úveru alebo jeho časti

- 13.1.** Dlžník môže vykonať s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa Mimoriadnu splátku časti Úveru. Túto Mimoriadnu splátku Úveru je možné realizovať najviac dvakrát za kalendárny rok, pričom minimálna výška Mimoriadnej splátky Úveru je 15.000,- €. V písomnom súhlase Veriteľ stanoví dátum, číslo účtu a variabilný symbol ako povinné podmienky, za ktorých sa má Mimoriadna splátka Úveru vykonať. Po úhrade Mimoriadnej splátky Úveru Veriteľ zašle Dlžníkovi oznámenie, na základe ktorého dôjde alebo k primeranému skráteniu lehoty na splatenie Úveru alebo k primeranému zníženiu výšky mesačných (anuitných) splátok Úveru, a to podľa vlastného uváženia a rozhodnutia Veriteľa.

Článok XIV. Záverečné ustanovenia

- 14.1.** Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej 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 troch (3) vyhotoveniach, z ktorých Veriteľ obdrží dve (2) vyhotovenia, a Dlžník obdrží jedno (1) 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 splátok poskytnutého Úveru zmeny stavebného dozoru, zmeny stavebného povolenia 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 Veriteľa voči Dlžníkovi vyplývajúcich zo Zmluvy alebo súvisiacich so Zmluvou, 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 o pohľadávkach štátu a zákonom č. 523/2004 Z. z., o rozpočtových pravidlách verejnej správy a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, 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 pokus o zmierlivé riešenie nebude úspešný, spor rozhodne 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.....

V, dňa.....

Veriteľ :

Dlžník :

.....
Ing. Tomáš Lamprecht
generálny riaditeľ
Štátneho fondu rozvoja bývania
pečiatka a podpis

.....
Norbert Zsitva
starosta
pečiatka a podpis
overenie podpisu dlžníka