

## Zmluva o úvere

uzavretá podľa § 497 a nasledujúcich zákona číslo 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Obchodný zákonník**“) a § 6 odsek 1 písmeno c) zákona číslo 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**ZoŠFRB**“)  
(ďalej ako „**Zmluva**“ v príslušnom gramatickom tvare)

**Číslo Zmluvy: 803/406/2019**

medzi zmluvnými stranami:

### VERITEĽ

**Názov:** Štátny fond rozvoja bývania  
**adresa sídla:** Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37  
**IČO:** 31 749 542  
**zastúpený:** Ing. Juraj Kurňavka,  
generálny riaditeľ Štátneho fondu rozvoja bývania  
**webové sídlo:** [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk)

(ďalej ako „**Veriteľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

### DLŽNÍK

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, adresa: Košice, Bauerova 1190/2, 4,**  
podľa údajov zapísaných v katastri nehnuteľností, v zastúpení **správcom:**

**Obchodné meno:** Stavebné bytové družstvo II. Košice  
**adresa sídla:** Bardejovská 3 040 11 Košice  
**IČO :** 00171204  
**zapísaný:** v obchodnom registri Okresného súdu Košice I odd. Dr vl. č. 995/V  
**osoba/osoby oprávnené konať za správcu:** Ing. Vojtech Molnár, riaditeľ SBD II. Košice  
splnomocnený k zastupovaniu predstavenstvom  
**korešpondenčná adresa:** Bardejovská 3 040 11 Košice  
**email:** [mitrova@sbd2ke.sk](mailto:mitrova@sbd2ke.sk)

(ďalej ako „**Dlžník**“ v príslušnom gramatickom tvare)

(spolu ďalej ako „**Zmluvné strany**“, jednotlivo „**Zmluvná strana**“ v príslušnom gramatickom tvare)

## Článok I.

### Prehľad základných podmienok poskytnutej podpory vo forme úveru

|                                            |                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Výška podpory formou Úveru:                | <b>101 120,00 EUR</b>                                                                                                                                                                                                      |
| Účel poskytnutia Úveru:                    | <b>Obnova bytovej budovy</b>                                                                                                                                                                                               |
| Podúčel:                                   | <b>965 - Výmena alebo modernizácia výt'ahu<br/>975 - Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, tepla a vzduchotechniky v bytovom dome</b>                                                            |
| Kód účelu:                                 | <b>U505</b>                                                                                                                                                                                                                |
| Úroková sadzba:                            | <b>0,5 % p.a.</b>                                                                                                                                                                                                          |
| Spôsob výpočtu úroku:                      | <b>365/360 dní</b>                                                                                                                                                                                                         |
| Lehota splatnosti:                         | <b>15 rokov</b> odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky úveru                                                                                                                                                                |
| Výška anuitnej splátky:                    | <b>583,22 EUR</b>                                                                                                                                                                                                          |
| Názov Stavby:                              | <b>Obnova bytového domu</b>                                                                                                                                                                                                |
| Miesto Stavby:                             | <b>Košice Bauerova 1190/2, 4</b>                                                                                                                                                                                           |
| Špecifikácia Nehnuteľnosti:                | <b>Stavba v katastrálnom území <b>Grunť</b>, zapísaná na LV č. <b>2238</b>, ako budova so súpisným číslom <b>1190</b> postavená na pozemku parcely registra „C/E“ parcela č. <b>3230/1</b> (ďalej len „<b>Budova</b>“)</b> |
| Okres/kód okresu, kde sa Stavba realizuje: | <b>Košice II/803</b>                                                                                                                                                                                                       |
| Stavebný dozor (meno, číslo oprávnenia):   | <b>Mária Deržáková, 01158*10*</b>                                                                                                                                                                                          |
| Zabezpečenie Úveru:                        | <b>Fond prevádzky, údržby a opráv</b>                                                                                                                                                                                      |
| Obstarávacia cena Stavby:                  | <b>106 192,24 EUR</b>                                                                                                                                                                                                      |

## Článok II.

### Definícia základných 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 na základe 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 III. Zmluvy v zmysle 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.

**Stavba** – výkon prác vrátane dodávok materiálu, ktoré sú uskutočňované na Budove v súlade so Stavebným povolením, resp. Oznámením stavebného úradu k ohláseniu Stavby v zmysle Článku I. Zmluvy, ktorými sa dosahuje účel podľa § 6 odseku 1 písmeno c) bod 1 v spojení s § 6 odsek 5 ZoŠFRB.

**Duplicitné financovanie** – financovanie tých istých častí Stavby, čiastočné alebo úplné, prostredníctvom viacerých zdrojov rozpočtových kapitol štátneho rozpočtu, iných štátnych fondov, iných verejných zdrojov alebo zdrojov Európskej únie.

**Nesplatená časť Úveru** – suma pozostávajúca zo zostatku nesplatenej istiny Úveru, všetkého nesplateného príslušenstva Úveru (predovšetkým zmluvných úrokov a úrokov z omeškania),

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

**Pracovník MÚ** – príslušný pracovník mestského úradu príslušného podľa miesta Budovy v zmysle § 15 odsek 1 písmeno a) ZoŠFRB.

**Vlastný zdroj** – akýkoľvek finančný prostriedok v dispozícii Dlžníka, vrátane komerčného úveru, pôžičky a podobne, ktorý nepochádza zo zdrojov rozpočtových kapitol štátneho rozpočtu, iných štátnych fondov, iných verejných zdrojov alebo zdrojov Európskej únie.

**Zateplenie** – stavebné úpravy existujúceho bytového domu alebo jeho samostatne užíwanej časti alebo rodinného domu, ktorými sa vykonáva zásah do tepelnej ochrany zateplením obvodového plášťa, strešného plášťa a výmenou pôvodných otvorových výplní bytového domu alebo rodinného domu v zmysle § 6 odsek 1 písmeno c), bod 3 a ZoŠFRB tak ako boli schválené Veriteľom podľa Dlžníkom predloženej stavebnej dokumentácie.

**Modernizácia** - modernizácia Budovy podľa § 6 odseku 1 písmeno c) bodu 1 ZoŠFRB, ktorou sa rozumie : a) výmena alebo modernizácia výtahu v bytovom dome a/alebo b) výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome a/alebo c) stavebná úprava spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, ktorou sa umožní prístup do bytov v bytovom dome pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a/alebo d) iná modernizácia bytového domu neuvedená v písmenách a) až c) a § 6 v odseku 1 písmeno c) druhého bodu alebo tretieho bodu ZoŠFRB, tak ako bola schválená Veriteľom podľa Dlžníkom predloženej stavebnej dokumentácie.

**Odstránenie systémovej poruchy** - je odstránenie poruchy Budovy podľa § 2 ods. 1 písm. n) zákona č. 443/2010 Z. z., ktorú nezavinili užívatelia bytov, ale má pôvod v nesprávne navrhnutých materiáloch a detailoch, nesprávne použitej technológii výstavby alebo v nedodržaní navrhnutého postupu realizácie stavby, uvedenej v ods. 1 § 12 ZoŠFRB, ktorej sprievodné znaky sú uvedené v prílohe č. 2 ZoŠFRB, tak ako bolo schválené Veriteľom podľa Dlžníkom predloženej stavebnej dokumentácie.

**Obstarávacia cena Stavby** – je cena zhotovenia Stavby, na základe ktorej bol Dlžníkovi priznaný Úver v zmysle Zmluvy. Do obstarávacej ceny je možné započítať cenu projektovej dokumentácie na stavebné povolenie, cenu odborného posudku preukazujúceho existenciu systémovej poruchy a projektového energetického hodnotenia bytovej budovy. Do obstarávacej ceny sa nezapočíta cena obnovy nebytového priestoru okrem garáží a garážových stojísk v bytovej budove. Obstarávacou cenou sa podľa § 8 odsek 8 ZoŠFRB rozumie cena vrátane dane z pridanej hodnoty. Do obstarávacej ceny sa započítava aj cena za vybudovanie technického zariadenia, ktoré bude využívať obnoviteľné zdroje energie alebo zariadenia na mechanické vetranie so systémom rekuperácie tepla.

**Neoprávnene čerpaný Úver** – je Úver poskytnutý Dlžníkovi na základe Zmluvy v prípade, ak Dlžník nespĺňal podmienky na poskytnutie Úveru od Veriteľa v zmysle ZoŠFRB alebo ak ho Dlžník použil v rozpore s účelom poskytnutia uvedeným v Zmluve.

**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;

**Stavebný zákon** – zákon číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) 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

### **Článok III. Predmet Zmluvy**

- 3.1.** Predmetom Zmluvy je poskytnutie Úveru a úprava ďalších práv a povinností Zmluvných strán pri poskytnutí a čerpaní Úveru.
- 3.2.** Na základe žiadosti Dlžníka č. **406/2019** zo dňa **15.7.2019** overenej Pracovníkom MU **Košice II** 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.

#### **Článok IV. Poskytnutie Úveru**

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

**=101 120,00 EUR**

a to po splnení všetkých, nižšie uvedených podmienok:

- 4.1.1.** Dlžník v zmysle odsekov 7.2. Článku VII. Zmluvy a 9.8. Článku IX. Zmluvy doručí Veriteľovi najneskôr do 6 mesiacov od účinnosti Zmluvy:
- Záložnú zmluvu;
  - Potvrdenie o registrácii záložného práva v Notárskom centrálnom registri záložných práv na základe Záložnej zmluvy,
  - úradný výpis z Notárskeho centrálného registra záložných práv,
  - doklad (originál) o poistení Budovy proti živelným pohromám;
  - doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia Budovy proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
  - doklad preukazujúci zaplatenie poistného.
- 4.2.** Veriteľ sa zaväzuje, že Čerpací aj Splátkový účet otvorí v prospech Dlžníka v lehote 45 kalendárnych dní po splnení podmienok uvedených v odseku 4.1.1. Článku IV. Zmluvy. O tejto skutočnosti bude Veriteľ Dlžníka bezodkladne písomne informovať na adrese uvedenej v záhlaví Zmluvy.
- 4.3.** Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver bezhotovostným prevodom na Čerpací účet. Dlžník smie nakladať s prostriedkami na Čerpacom účte len v súlade s ustanoveniami Zmluvy a príslušnými právnymi predpismi. Čerpanie Úveru sa riadi Článkom VI. Zmluvy.
- 4.4.** Dlžník je povinný preukázať Veriteľovi po otvorení Čerpacieho a Splátkového účtu vloženie finančných prostriedkov vo výške troch (3) mesačných splátok Úveru v zmysle Článku I. Zmluvy v zmysle odseku 7.3. Článku VII. Zmluvy.

#### **Článok V. Účel Úveru**

- 5.1.** Úver sa poskytuje za účelom **Modernizácie Budovy** za podmienok uvedených v §§ 9 a podľa dohodnutého podúčelu v § 11 ZoŠFRB.
- 5.2.** Účel Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, Stavebným zákonom a Vyhláškou MDaV.

#### **Článok VI. Čerpanie Úveru**

- 6.1.** Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční vždy na základe písomnej žiadosti Dlžníka o čerpanie predloženej príslušnému Pracovníkovi MÚ. Dlžník berie na vedomie, že žiadosť o čerpanie Úveru spolu s príslušnými dokumentmi sa nepredkladá priamo Veriteľovi, ale Pracovníkovi MÚ. Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu je možné až po kumulatívnom splnení nasledovných podmienok:
- a) bol otvorený Čerpací účet;
  - b) Dlžník splnil povinnosti vyplývajúce z ods. 7.3. Článku VII. Zmluvy,
  - c) Dlžník preinvestoval z Vlastných zdrojov prostriedky minimálne vo výške rozdielu medzi Obstarávacou cenou Stavby uvedenej v Článku I. Zmluvy a výškou Úveru uvedenej v ods. 4.1. Článku IV. Zmluvy. Túto skutočnosť je Dlžník povinný

preukázať dôveryhodným spôsobom, predovšetkým riadnymi daňovými dokladmi, ktoré osvedčujú, že tieto boli použité v súvislosti s účelom Úveru a v súvislosti s rozpočtom predloženým Dlžníkom, ktorý predložil v žiadosti o poskytnutie Úveru a výpismi z účtu alebo potvrdením banky o zrealizovaní platby, ktoré osvedčujú, že Vlastné zdroje boli použité v súvislosti s účelom Úveru. Túto skutočnosť je Dlžník povinný preukázať Pracovníkovi MÚ pred prvým čerpaním peňažných prostriedkov, ktoré mu budú poskytnuté na základe Zmluvy.

- 6.2. Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční výlučne spôsobom uvedeným v tomto článku VI. Zmluvy. Dlžník v žiadosti o čerpanie uvedie výšku sumy Úveru, o čerpanie ktorej žiada. Výška sumy Úveru uvedená v žiadosti o čerpanie môže byť najviac vo výške, ktorá zodpovedá sume faktúr predkladaných spolu so žiadosťou o čerpanie v zmysle tohto Článku Zmluvy. 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. Spolu s každou žiadosťou o čerpanie je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi MÚ riadnu faktúru alebo faktúry vystavené dodávateľmi Dlžníka v súvislosti so Stavbou. Pri čerpaní prostriedkov z Čerpacieho účtu je Dlžník povinný za účelom kontroly faktúry predložiť Pracovníkovi MÚ súpis vykonaných prác alebo dodávok, ako aj iné potrebné a dôveryhodné doklady. Žiadosť s faktúrou je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi MÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby bez zbytočného odkladu po jej doručení, minimálne 30 dní pred splatnosťou faktúry. V prípade nedodržania tejto lehoty Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry. Všetky požadované doklady musia byť opatrené podpisom Dlžníka, podpisom a pečiatkou príslušného stavebného dozoru. V prípade predloženia faktúry za výťah(y) môže podpis stavebného dozoru byť nahradený jedným z dokumentov uvedených v bode 9.1 písm. f) Zmluvy. Ak predložená faktúra pozostáva z viacerých strán, každá strana faktúry vrátane príloh faktúry musí byť podpísaná Dlžníkom a stavebným dozorom.
- 6.3. Každá faktúra predložená podľa odseku 6.2. tohto článku Zmluvy musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu podľa príslušných právnych predpisov, predovšetkým zákona o účtovníctve, zákona o dani z pridanej hodnoty a podobne. Faktúra musí obsahovať predovšetkým identifikačné údaje Dlžníka a zhotoviteľa/dodávateľa, bankové spojenie zhotoviteľa/dodávateľa a formu úhrady bezhotovostným prevodom, poradové číslo faktúry, dátum zdaniteľného plnenia, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, názov a miesto stavby, druh práce alebo dodávok s vyznačením množstva a jednotkovej ceny, uplatnenú sadzbu dane v prípade, ak je dodávateľ 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 EU a EHP za predpokladu, že táto obsahuje všetky povinné údaje požadované príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a je úradne preložená do štátneho jazyka. Požiadavka úradného prekladu sa nevzťahuje na faktúry v českom jazyku.
- 6.4. V prípade dodržania všetkých zákonných a zmluvných podmienok Pracovník MÚ odsúhlasí Dlžníkom predložené podklady podľa odseku 6.2. Zmluvy podpisom a pečiatkou Pracovník MÚ každého predloženého dokladu, vydá súhlas s uvoľnením čerpania prostriedkov Úveru, následne skontrolované podklady predloží bezodkladne Veriteľovi najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom splatnosti faktúry. Veriteľ skontroluje pracovníkom MÚ predložené podklady, dodržanie zmluvne stanovených podmienok a v prípade dodržania všetkých zákonných a zmluvných podmienok, následne schváli čerpanie prostriedkov Úveru. Veriteľ zašle Banke pokyn na čerpanie prostriedkov Úveru. V prípade nedodržania zmluvných alebo zákonných podmienok Veriteľ neschváli uvoľnenie čerpania prostriedkov Úveru a prostredníctvom Pracovníka MÚ písomne oznámi dôvod zamietnutia.
- 6.5. Dlžník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným v tomto článku Zmluvy najneskôr do 3 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo iného rozhodnutia súvisiaceho so Stavbou (predovšetkým protokol podľa odseku 9.1. písmeno f) Zmluvy). Veriteľ môže na základe písomnej odôvodnenej žiadosti Dlžníka lehotu na čerpanie Úveru predĺžiť.



- 6.6. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Úver bude Dlžníkovi poskytnutý bezhotovostne formou čerpania prostriedkov Úveru, ktoré budú poukázané priamo na účet dodávateľov (veriteľov) Dlžníka uvedený na faktúrach, ktoré Dlžník predloží spolu so žiadosťou o čerpanie Úveru. Dlžník vyhlasuje, že nemá výhrady s poskytnutím Úveru spôsobom podľa predchádzajúcej vety a súhlasí s ním.

## 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 v súvislosti s ňou prostredníctvom zriadenia a zápisu záložného práva na Fond prevádzky, údržby a opráv, tak ako je uvedené nižšie.
- 7.2. V súlade s ustanovením § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka sa Zmluvné strany dohodli, že za účelom zabezpečenia pohľadávky Veriteľa na vrátenie Úveru, ako aj ďalších pohľadávok Veriteľa vyplývajúcich zo Zmluvy alebo v súvislosti s ňou (vrátane pohľadávok vzniknutých, najmä, nie však výlučne, v dôsledku porušenia Zmluvy alebo odstúpenia od Zmluvy alebo iného dôvodu 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) Zmluvné strany zriadia záložné právo v prospech Veriteľa, a to ku:
- i. všetkým súčasným a budúcim pohľadávkam Dlžníka voči jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Budove na úhradu mesačných platieb do Fondu prevádzky, údržby a opráv, a
  - ii. všetkým súčasným a budúcim pohľadávkam na vyplatenie zostatku z bankového účtu zriadeného pre vlastníkov bytov, na ktorom sú vložené prostriedky Fondu prevádzky, údržby a opráv, registrovaným v Notárskom centrálnom registri záložných práv na základe záložnej zmluvy (ďalej ako „**Záložná zmluva**“). Dlžník je povinný bezodkladne uzatvoriť s Veriteľom Záložnú zmluvu, pričom hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude aspoň vo výške poskytnutého Úveru. Dlžník predloží Veriteľovi originál Záložnej zmluvy spolu s potvrdením o registrácii záložného práva v Notárskom centrálnom registri záložných práv a s úradným výpisom z Notárskeho centrálneho registra záložných práv, a to pred otvorením Čerpacieho účtu podľa ods. 9.8. Článku IX. Zmluvy.
- 7.3. Dlžník je povinný po otvorení Čerpacieho a Splátkového účtu, najneskôr však pred splatnosťou prvej splátky Úveru, vložiť na Splátkový účet finančné prostriedky vo výške troch (3) mesačných splátok Úveru v zmysle Článku I. Zmluvy (ďalej aj len „**Blokované finančné prostriedky**“), ktoré budú zabezpečovať návratnosť Úveru. Dlžník nie je oprávnený počas celej doby platnosti Zmluvy s Blokovanými finančnými prostriedkami nakladať. Blokácia týchto prostriedkov bude platná počas celej doby platnosti a účinnosti Zmluvy. V prípade omeškania úhrady Úveru je Veriteľ oprávnený kedykoľvek aj bez súhlasu Dlžníka použiť Blokované finančné prostriedky za účelom úhrady omeškanej/omeškaných splátky/splátok Úveru. O použití Blokovaných finančných prostriedkov na úhradu omeškanej/omeškaných splátky/splátok Úveru bude Veriteľ Dlžníka informovať ( písomne alebo elektronicky). V prípade ak Veriteľ použije Blokované finančné prostriedky za účelom úhrady omeškaných splátok Úveru, je Dlžník povinný bezodkladne, najneskôr do troch (3) dní odo dňa doručenia výzvy ( písomne alebo elektronicky) zo strany Veriteľa, na Splátkový účet vložiť ďalšie finančné prostriedky tak, aby suma Blokovaných finančných prostriedkov počas celej doby platnosti a účinnosti Zmluvy dosahovala hodnotu v zmysle tohto odseku, t. j. troch (3) mesačných splátok Úveru. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Dlžník berie na vedomie, že každý ďalší vklad bude použitý prednostne na doplnenie Blokovaných finančných prostriedkov a použitím vkladu týmto spôsobom sa Dlžník dostáva do omeškania s riadnym

splácaním Úveru, na základe čoho je Veriteľ oprávnený postupovať v zmysle príslušných ustanovení Zmluvy týkajúcich sa omeškania Dlžníka so splácaním Úveru. V prípade ak Blokované finančné prostriedky Veriteľ použije na úhradu dvoch riadnych splátok Úveru a Dlžník na základe výzvy Veriteľa (písomne alebo elektronicky) bezodkladne, najneskôr do troch (3) dní odo dňa doručenia výzvy nevloží ďalšie finančné prostriedky tak, aby suma Blokových finančných prostriedkov počas celej doby platnosti a účinnosti Zmluvy opätovne dosahovala hodnotu v zmysle tohto odseku je Veriteľ oprávnený požadovať od Dlžníka zmluvnú pokutu vo výške 500 €, a to za každé jednotlivé porušenie, a súčasne postupovať v zmysle podmienok dojednaných v Článku XII. Zmluvy. Povinnosť, s porušením ktorej vznikol nárok na zmluvnú pokutu alebo náhradu škody, zaplatením pokuty alebo náhrady škody nezaniká. Zmluvná pokuta je splatná v lehote určenej vo výzve Veriteľa na zaplatenie zmluvnej pokuty. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.

- 7.4. Za účelom preukázania dostatočného zabezpečenia Úveru je Dlžník povinný bezodkladne na výzvu a k spokojnosti Veriteľa doplniť doklady predložené podľa odsekov 7.2. a 7.3. Zmluvy ďalšími listinami a dokladmi požadovanými Veriteľom.
- 7.5. Dlžník sa zaväzuje, že počas trvania Zmluvy nezriadi bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa v prospech tretej osoby ďalšie záložné právo k Fondu prevádzky, údržby a opráv. V prípade porušenia tejto povinnosti je Veriteľ oprávnený postupovať podľa odseku 12.2. Článku XII. Zmluvy.
- 7.6. Poplatky a ostatné náklady spojené so zabezpečením Úveru znáša Dlžník bez nároku na ich náhradu zo strany Veriteľa.
- 7.7. Veriteľ je kedykoľvek v priebehu Trvania úverového vzťahu oprávnený prehodnotiť dostatočnosť zabezpečenia Úveru a Dlžník je povinný na požiadanie Veriteľa doplniť zabezpečenie Úveru vo Veriteľom požadovanej výške. Dlžník je povinný na žiadosť Veriteľa doplniť predmet zálohu, a to počas celej doby Trvania úverového vzťahu založeného Zmluvou, a to v lehote určenej Veriteľom. V opačnom prípade je Veriteľ oprávnený postupovať podľa Článku XII. odsek 12.2. 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.

## **Článok VIII. Splácanie Úveru**

- 8.1. Dlžník sa zaväzuje splácať Veriteľovi v Lehote splatnosti Úver, 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. Dlžník sa zaväzuje Veriteľovi zaplatiť aj akékoľvek iné peňažné pohľadávky Veriteľa súvisiace s Úverom a/alebo vyplývajúce zo Zmluvy alebo z príslušných právnych predpisov, najmä, nie však výlučne, zmluvné pokuty, odvody, penále a úroky z omeškania.
- 8.2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že na účely splácania a úročenia Úveru sa Úver považuje za poskytnutý už dňom otvorenia Čerpacieho účtu, keďže týmto dňom sú prostriedky alokované na Čerpacom účte vyhradené pre Dlžníka. Prvú splátku Úveru je Dlžník povinný uhradiť najneskôr k 15. dňu v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bol v prospech Dlžníka otvorený Čerpací účet; ustanovenie ods. 8.1. tohto článku Zmluvy tým nie je dotknuté. Dlžník berie na vedomie, že úročenie Úveru začína dňom otvorenia Čerpacieho účtu v Banke, a to bez ohľadu na rozsah čerpania a/alebo splatenia Úveru. Zmluvné strany sa dohodli, že Úver bude úročený úrokovou sadzbou uvedenou v Článku I. Zmluvy spôsobom uvedeným v Článku I. Zmluvy (zmluvný úrok).
- 8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba Dlžníka, sa najprv započíta na úhradu, resp. doplnenie Blokových finančných prostriedkov za podmienok stanovených v ods. 7.3. Článku VII. Zmluvy, následne na úhradu zmluvnej pokuty a iných sankčných platieb, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, potom na úhradu úrokov z omeškania, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, odvody a penále, ak na ne Veriteľovi vznikne

nárok v zmysle Zmluvy a až po uhradení týchto súm bude zostávajúca časť platby započítaná 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 tým ostáva nedotknutá.

- 8.4. V prípade, že Dlžník preukáže dočasnú platobnú neschopnosť a nemožnosť splácať Úver, a písomne požiada Veriteľa o odklad splátok alebo o uzavretie dohody o splátkovom kalendári, 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 alebo uzavrieť s Dlžníkom osobitnú dohodu o splátkovom kalendári na dlžné splátky Úveru.
- 8.5. Posledná splátka Úveru predstavuje zostatok dlhu a jej výšku Veriteľ oznámi Dlžníkovi písomne po riadnom a včasnom uhradení predposlednej splátky Úveru zo strany Dlžníka, tak aby bola uhradená v súlade s odsekom 8.1 tohto Článku Zmluvy.
- 8.6. V prípade omeškania s úhradou splátky Úveru, resp. jej časti, je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi úroky z omeškania vo výške 9 % ročne 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 aj ako „**Riadne splátky**“). Dlžník nie je oprávnený v jednotlivých mesiacoch splácať Úver anuitnými splátkami, ktorých mesačná výška v úhrne presahuje výšku Riadnych splátok (ďalej len „**Mimoriadne splátky**“), ak v Zmluve nie je dohodnuté inak. Ak má Dlžník záujem o vykonanie mimoriadnej splátky alebo o predčasné splatenie zostatku poskytnutého Úveru alebo časti Úveru, musí o to písomne požiadať Veriteľa, pričom budú Zmluvné strany postupovať podľa Článku XIV. Zmluvy. Pre vylúčenie právnych pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že úhrada niekoľkých anuitných splátok splatných v budúcnosti (tzv. „predplatenie“ anuitných splátok) nie je možná.
- 8.8. Splátka Úveru alebo iná suma zaplatená Dlžníkom v zmysle Zmluvy sa považuje za uhradenú až okamihom jej pripísania na Splátkový účet.

## Článok IX.

### Technické podmienky Stavby, ostatné povinnosti a vyhlásenia Dlžníka

- 9.1. Dlžník je povinný okrem všeobecných zákonných povinností pri realizácii Stavby, ako aj po jej zrealizovaní, plniť voči Veriteľovi predovšetkým tieto povinnosti:
  - a) použiť Úver výlučne na účel a podúčel stanovený Zmluvou;
  - b) dodržať podmienky, za ktorých bol Úver Dlžníkovi poskytnutý;
  - c) vykonať realizáciu Stavby v zákonom stanovenej lehote a v súlade s právoplatným stavebným povolením, príp. oznámením stavebného úradu k ohláseniu (v prípade ak sa v zmysle stavebného zákona stavebné povolenie alebo ohlásenie stavby vyžaduje), predloženou projektovou dokumentáciou a Veriteľom schváleným rozpočtom;
  - d) vykonať vyregulovanie vykurovacej sústavy v zmysle projektovej dokumentácie, ktorá bola prílohou žiadosti o poskytnutie tohto Úveru, túto povinnosť má Dlžník len v prípade, ak bol Úver poskytnutý čo i len z časti na Zateplenie; s výnimkou prípadu, ak k podaniu žiadosti o poskytnutie Úveru bolo preukázané individuálne vykurovanie bytov Budovy, a súčasne projektant potvrdil možnosť individuálnej regulácie vykurovania v týchto bytoch Budovy;
  - e) predkladať Veriteľovi prostredníctvom Slovenskej inovačnej a energetickej agentúry (SIEA) údaje o skutočnej spotrebe tepla na vykurovanie počas piatich rokov nasledujúcich po roku, v ktorom bolo zrealizované Zateplenie Budovy, a to vždy do 31. januára za predchádzajúci kalendárny rok alebo v prípade iného fakturačného obdobia najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania dodávateľom energie. Zmluvné strany berú na vedomie, že Veriteľ je oprávnený uskutočňovať monitoring spotreby tepla na vykurovanie po realizácii Zateplenia prostredníctvom Slovenskej inovačnej



a energetickej agentúry (SIEA). Na základe žiadosti Slovenskej inovačnej a energetickej agentúry (SIEA) je Veriteľ oprávnený požiadať Dĺžníka o predloženie faktúr za spotrebu energií. V prípade, ak má Dĺžník iné vyúčtovacie obdobie ako január až december v príslušnom kalendárnom roku, túto skutočnosť Dĺžník oznámi Slovenskej inovačnej a energetickej agentúre (SIEA) najneskôr do 31. januára príslušného kalendárneho roka. Dĺžník zodpovedá za pravdivosť poskytnutých údajov; v prípade porušenia tejto povinnosti má Veriteľ oprávnenie postupovať v zmysle ods. 12.2. Článku XII. Zmluvy. Tieto povinnosti Dĺžníkovi vznikajú len v prípade, ak bol Úver poskytnutý čo i len z časti na Zateplenie;

- f) spoločne s kolaudačným rozhodnutím alebo protokolom o odovzdaní stavby predložiť aj „Certifikát zhody výťahu“, resp. „Osvedčenie o úradnej skúške alebo o opakovanej odbornej skúške“ alebo „Správu z odbornej prehliadky a odbornej skúšky“ vydaných Technickou inšpekciou Slovenskej republiky resp. iným akreditovaným orgánom, preukazujúcu riadne vykonanie Modernizácie Budovy. Túto povinnosť má Dĺžník len v prípade, ak bol Úver poskytnutý na výmenu alebo modernizáciu výťahu v bytovom dome podľa § 6 odseku 5 písmena a) ZoŠFRB alebo na vybudovanie nového výťahu podľa § 6 odseku 5 písmena c) ZoŠFRB. Všetky dokumenty musia byť predložené v originály alebo úradne overenej kópii.
- g) na požiadanie Veriteľa predložiť správu/správy o hospodárení s prostriedkami Fondu prevádzky, údržby a opráv a zoznam neplatičov s vyčíslenými nedoplatkami;
- h) na požiadanie Veriteľa predložiť mu aktuálny zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Budove spolu s vyčíslenou aktuálnou výškou platieb do Fondu prevádzky, údržby a opráv;
- i) písomne požiadať Veriteľa o odsúhlasenie zmeny zhotoviteľa Stavby, ktorý má na tepelnoizolačný systém na vonkajšiu tepelnú ochranu stien správu z inšpekcie vydanú akreditovaným inšpekčným orgánom, o zmene stavebného dozoru, resp. o zmene inej oprávnenej osoby, príp. o zmene správcu, ktorý Dĺžníka zastupuje za predpokladu, že Dĺžníkom sú vlastníci bytov a nebytových priestorov zastúpení správcom v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení; v prípade odsúhlasenia zo strany Veriteľa je Dĺžník povinný následne predložiť hodnoverný doklad o tejto zmene;
- j) poistiť Budovu proti živelným pohromám a vinkulovať poistné plnenie z poistenia Budovy proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru; splnenie tejto povinnosti je Dĺžník povinný Veriteľovi preukázať pred otvorením Čerpacieho účtu a kedykoľvek počas Trvania úverového vzťahu.
- k) v prípade podúčelu Modernizácie dodržať najmä podmienky Stavby uvedené v ustanovení § 11 ods. 1 a 2 ZoŠFRB;
- l) v prípade podúčelu Odstránenia systémovej poruchy dodržať najmä podmienky Stavby uvedené v ustanovení § 12 ods. 3 písm. b) a d) ZoŠFRB;
- m) v prípade podúčelu Zateplenia splniť najmä ostatné technické podmienky Stavby uvedené v ustanovení § 13 ods. 1 a 2 písm. b) a d) ZoŠFRB.

**9.2.** Dĺžník je oprávnený a zároveň povinný z poskytnutých prostriedkov Úveru hradieť len tie práce, materiály, tovary a služby, ktoré sú obsiahnuté vo Veriteľom schválenom rozpočte a v zmluve o dielo uzavretej s dodávateľom, a ktoré sú súčasne skutočne vykonané a dodané. Práce, materiály, tovary a služby zaplatené Dĺžníkom pred poskytnutím Úveru nemôžu byť financované prostredníctvom Úveru, s výnimkou prípadu, ak v rámci schvaľovania žiadosti Dĺžníka o Úver bolo poskytnutie Úveru schválené aj za účelom financovania nákladov na vypracovanie projektovej dokumentácie.

**9.3.** Dĺžník je povinný:

- zabezpečiť si odborný dozor investora formou stavebného dozoru, pričom ide o fyzickú osobu, ktorá nemá zmluvný vzťah, pracovnoprávny vzťah alebo iný obdobný vzťah so zhotoviteľom stavby, na vlastné náklady a riziko, resp. písomne požiadať Veriteľa o odsúhlasenie zmeny stavebného dozoru a preukázať túto zmenu;
- zabezpečiť si zhotoviteľa Stavby, ktorý má na tepelnoizolačný systém na vonkajšiu tepelnú ochranu stien správu z inšpekcie vydanú akreditovaným inšpekčným orgánom alebo

písomne požiadať Veriteľa o odsúhlasenie zmeny zhotoviteľa spĺňajúceho uvedenú povinnosť a preukázať túto zmenu.

- 9.4. Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu Stavby v súlade so ZoŠFRB počas realizácie Stavby, ako aj po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Stavbe, prípadne po dni protokolárneho odovzdania Stavby, ako aj po vyhotovení revíznej správy, ak si to povaha prác vyžaduje, počas Trvania úverového vzťahu.
- 9.5. Dlžník je povinný realizovať Stavbu v lehote 24 mesiacov od otvorenia Čerpacieho účtu. V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže Veriteľ na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti, podanej v lehote 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu, túto lehotu predĺžiť. Dlžník je povinný v uvedenej lehote zabezpečiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie alebo protokol o odovzdaní Stavby, prípadne vyhotovenie revíznej správy. Overenú kópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia alebo protokolu o odovzdaní stavby, resp. preberací a odovzdávací protokol o ukončení prác (úplný, nie čiastočný) alebo revíznej správy je Dlžník povinný doručiť na vlastné náklady Veriteľovi a príslušnému Pracovníkovi MÚ, a to do 14 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo odo dňa vyhotovenia protokolu o ukončení stavebných úprav alebo vyhotovenia revíznej správy.
- 9.6. 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, a to ani v rámci predaja podniku Dlžníka alebo jeho časti. V prípade akejkoľvek zmeny v osobe Dlžníka je Dlžník povinný zabezpečiť, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy vzťahovali v rovnakom rozsahu aj na nového dlžníka, právneho nástupcu.
- 9.7. Dlžník je povinný:
  - a) písomným oznámením bezodkladne upovedomiť Veriteľa o zmene v osobe, ktorá je oprávnená konať v mene jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu. Spolu s písomným oznámením je Dlžník povinný predložiť originál alebo overenú fotokópiu výpisu z obchodného registra alebo registra spoločností vlastníkov bytov a nebytových priestorov a akékoľvek iné dokumenty na požiadanie od Veriteľa, ktoré preukazujú oprávnenie konať v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu.
  - b) vopred písomne požiadať Veriteľa, výlučne prostredníctvom Pracovníka MÚ, o súhlas s každou zmenou týkajúcou sa Dlžníka, Stavby, najmä so zmenou právoplatného stavebného povolenia resp. oznámenia k ohláseniu stavebných úprav, zmenou schválenej projektovej dokumentácie overenej príslušným stavebným úradom, so zmenou položiek v schválenom rozpočte, so zmenou Obstarávacej ceny Stavby, so zmenou zhotoviteľa Stavby, so zmenou stavebného dozoru a o súhlas s nevyčerpaním Úveru.
- 9.8. Dlžník je povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu, najneskôr do 6 mesiacov od účinnosti Zmluvy, tieto doklady:
  - a) podpísanú Záložnú zmluvu (originál) podľa vzoru predloženého alebo schváleného Veriteľom k všetkým súčasným a budúcim pohľadávkam Dlžníka voči všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Budove na úhradu mesačných platieb do Fondu prevádzky, údržby a opráv a ku všetkým súčasným a budúcim pohľadávkam na vyplatenie zostatku z bankového účtu, na ktorom sú vložené prostriedky Fondu prevádzky, údržby a opráv podľa Článku VII. Zmluvy;
  - b) potvrdenie o registrácii (originál) záložného práva zriadeného na základe Záložnej zmluvy v Notárskom centrálnom registri záložných práv;
  - c) úradný výpis (originál) z Notárskeho centrálneho registra záložných práv;
  - d) doklad (originál) o poistení Budovy proti živelným pohromám;
  - e) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia Budovy proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
  - f) doklad preukazujúci zaplatenie poistného.
- 9.9. Dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia k Stavbe uzavrieť novú poistnú zmluvu k Budove, resp. dodatok k existujúcej poistnej zmluve voči živelným pohromám. Dlžník je povinný vinkulovať poistné plnenie v prospech Veriteľa

najmenej vo výške poskytnutého Úveru. Budova musí byť poistená po celú dobu trvania úverového vzťahu. V prípade poistnej udalosti, ak je škoda vyššia ako 3.300,-- € je Dlžník povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Veriteľa. Zánik poistnej zmluvy počas Trvania úverového vzťahu alebo zmena poistnej zmluvy bez súhlasu Veriteľa sa považujú za závažné porušenie Zmluvy.

- 9.10. Dlžník udeľuje Veriteľovi týmto súhlas na uspokojenie každej svojej splatnej a neuhradenej pohľadávky voči Dlžníkovi výkonom záložného práva na základe Záložnej zmluvy a zároveň sa zaväzuje poskytnúť Veriteľovi všetku potrebnú súčinnosť.
- 9.11. Dlžník vyhlasuje, že všetky údaje, ktoré Veriteľovi poskytol ako súčasť dokumentácie pri podaní žiadosti o poskytnutie Úveru ako aj pri uzavretí Zmluvy, boli úplné, správne a pravdivé.
- 9.12. Dlžník sa zaväzuje nefinancovať Stavbu Duplicitným financovaním.
- 9.13. Dlžník vyhlasuje, že na Budovu, jej ucelenú sekciu alebo vstup nebola poskytnutá podpora na modernizáciu bytového domu, uvedenú v Článku I. Zmluvy ani podpora na zateplenie Budovy.
- 9.14. Dlžník vyhlasuje, že 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.
- 9.15. 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.

## **Článok X. Osobitné povinnosti Dlžníka**

- 10.1. Dlžník berie na vedomie skutočnosť, že Úver je poskytnutý z prostriedkov štátneho rozpočtu alebo vlastných zdrojov Veriteľa a je účelovo viazaný. Dlžník týmto akceptuje, že pri jeho správe zo strany Veriteľa je uplatnený osobitný režim.
- 10.2. **Ustanovenia o štátnej pomoci:**  
Dlžník berie na vedomie, že Úver sa poskytuje v súlade s Nariadením Komisie EÚ číslo 1407/2013 z 18. decembra 2013 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc de minimis, v súlade so zákonom č. 358/2015 o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci).

## **Článok XI. Doručovanie**

- 11.1. Všetku korešpondenciu (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Veriteľa a upomienok na úhradu omeškaných Riadnych splátok), ktorá je adresovaná Dlžníkovi, Veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla Dlžníka uvedenú v záhlaví Zmluvy alebo v Obchodnom registri. Ak Dlžník neprevezme zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Dlžník zásielku v odbernej lehote od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň doručenia, aj keď sa Dlžník o uložení nedozvedel. Zásielka sa rovnako považuje za doručenie v prípade, ak sa Veriteľovi vráti zásielka z dôvodu - adresát neznámy, pokiaľ Dlžník poruší povinnosť oznámenia zmeny adresy v zmysle odseku 9.7. Článku IX. Zmluvy.
- 11.2. 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](http://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.
- 11.3. 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 nebol Dlžníkovi oznámený. Internetový

portál výpisov Veriteľa je Dlžníkom dostupný prostredníctvom webového sídla Veriteľa: [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk).

## **Článok XII.** **Sankcie**

- 12.1.** 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 nie výlučne ak:
- a) Dlžník poruší minimálne 3 ustanovenia Zmluvy, ktoré sa považujú za nepodstatné porušenie zmluvných povinností;
  - b) Dlžník neuhradí minimálne 3 anuitné splátky, resp. Riadne splátky Úveru;
  - c) Dlžník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania technických podmienok Stavby a účelu poskytnutia Úveru poverenými alebo oprávnenými osobami v zmysle odseku 9.4. Článku IX. Zmluvy;
  - d) Veriteľ zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falšovaných údajov zo strany Dlžníka, ktoré boli uvedené žiadosti o poskytnutie Úveru alebo boli jej súčasťou, a to predovšetkým dokladov o príjmoch Dlžníka, projektovej dokumentácie a stavebného povolenia a pod. alebo Veriteľ zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falšovaných údajov zo strany Dlžníka pri podaní žiadosti o čerpanie Úveru;
  - e) Veriteľ zistí, že došlo k Duplicitnému financovaniu;
  - f) Dlžník riadne a včas nezabezpečí Úver podľa Článku VII. Zmluvy, najmä Dlžník nepredloží Záložnú zmluvu a doklady uvedené v odseku 9.8. Článku VII. Zmluvy, preukazujúce vznik záložného práva, alebo počas Trvania úverového vzťahu nezabezpečí Úver podľa odseku 7.3. Článku VII. Zmluvy alebo poruší inú povinnosť podľa Článku VII. Zmluvy, napríklad nedoplní predmet zálohu uvedený v odsekoch 7.2. alebo 7.7 Článku VII. Zmluvy, resp. predmet zabezpečenia uvedený v odseku 7.3. Článku VII. Zmluvy; v prospech tretej osoby zriadi záložné právo k predmetu zálohu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa a podobne;
  - g) Dlžník Veriteľovi neoznámí zmenu zhotoviteľa, stavebného dozoru, resp. osoby vykonávajúcej správu Budovy a/alebo nedoloží doklad o zmene zhotoviteľa, stavebného dozoru, resp. o zmene osoby vykonávajúcej správu Budovy, resp. nový stavebný dozor má zmluvný vzťah, pracovnoprávny vzťah alebo iný obdobný vzťah so zhotoviteľom stavby, resp. nový zhotoviteľ nemá na tepelnoizolačný systém na vonkajšiu tepelnú ochranu stien správu z inšpekcie vydanú akreditovaným inšpekčným orgánom;
  - h) Dlžník opakovane (t.j. minimálne dvakrát) poruší platobnú disciplínu, čím sa rozumie porušenie iného peňažného záväzku ako záväzku platenia anuitnej splátky;
  - i) Dlžník alebo osoba, ktorá poskytla zabezpečenie Úveru, poruší povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy uzavretej s Veriteľom a/alebo s Bankou (najmä zo Zmluvy, Záložnej zmluvy), alebo povinnosť vyplývajúcu zo záväzku zabezpečujúceho pohľadávku Veriteľa voči Dlžníkovi na základe Zmluvy;
  - j) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru (najmä podstatné zhoršenie finančnej situácie Dlžníka, platobná neschopnosť Dlžníka, hroziaci konkurz alebo likvidácia, exekúcia, zákaz činnosti a/alebo podnikania Dlžníka atď.);
  - k) 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;
  - l) Dlžník nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru;
  - m) dôjde k akejkoľvek skutočnosti znemožňujúcej, obmedzujúcej alebo ohrozujúcej splácanie Úveru a/alebo jeho príslušenstva, príp. iných záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy alebo jej porušenia;
  - n) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 6.1. Článku VI. Zmluvy;

- o) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 7.2 a 7.3 Článku VII. Zmluvy;
  - p) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.1 Článku IX. Zmluvy, najmä nevykoná realizáciu Stavby v súlade so stavebným povolením a Veriteľom schváleným rozpočtom, nevykoná vyregulovanie vykurovacej sústavy, nepredloží údaje o skutočnej spotrebe tepla na vykurovanie, Osvedčenie o úradnej skúške, správu o hospodárení s prostriedkami Fondu prevádzky, údržby a opráv so zoznamom neplatičov s vyčíslením nedoplatkov, poisťku na Budovu s vinkuláciou v prospech Veriteľa, či nesplní technické podmienky Stavby;
  - r) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.5. Článku IX. Zmluvy, najmä nezrealizuje Stavbu, nepredloží kolaudačné rozhodnutie alebo revíziu správu v dohodnutej lehote;
  - s) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.6. Článku IX. Zmluvy, najmä prevedie práva zo Zmluvy na tretiu osobu;
  - t) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.9., 9.12. alebo 9.13. Článku IX. Zmluvy,
  - u) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.14. alebo 9.15. Článku IX. Zmluvy,
  - v) Dlžník poruší podmienky poskytnutia podpory na Modernizáciu podľa § 11 ods. 1 alebo ods. 2 ZoŠFRB alebo na Odstránenie systémovej poruchy podľa § 12 ods. 3 písm. b) alebo písm. d) ZoŠFRB alebo na Zateplenie podľa § 13 ods. 1 alebo ods. 2 písm. b) až d) alebo ZoŠFRB,  
 môže Veriteľ podľa vlastného uváženia uplatniť sankcie v zmysle odseku 12.2. tohto Článku XII. Zmluvy.
- 12.2.** V prípade, ak nastane niektorá zo skutočností podľa predchádzajúceho odseku tohto Článku, Veriteľ má právo uplatniť jednu, viacero alebo všetky z nasledujúcich sankcií:
- a) vyhlásiť bez ohľadu na dohodnutú Lehotu Splatnosti Predčasnú splatnosť Úveru, t.j. vyhlásiť celú Nesplatenú časť Úveru vyčíslenú ku dňu uvedenému vo vyhlásení za splatnú, pričom Dlžník je povinný túto Nesplatenú časť Úveru uhradiť do **60** dní odo dňa doručenia tohto vyhlásenia;
  - b) požadovať ďalšie zabezpečenie Úveru;
  - c) obmedziť alebo úplne zastaviť čerpanie Úveru;
  - d) odstúpiť od Zmluvy alebo Zmluvu vypovedať;
  - e) vykonať (uplatniť) všetky zabezpečovacie prostriedky k Úveru alebo niektoré z nich podľa vlastnej voľby Veriteľa;
  - f) použiť blokované finančné prostriedky v zmysle ods. 7.3. Zmluvy za účelom uspokojenia nároku Veriteľa voči Dlžníkovi vyplývajúceho zo Zmluvy.
  - g) uložiť sankcie v zmysle čl. XIII. Zmluvy.
- 12.3.** Pri odstúpení od Zmluvy alebo inom predčasnom ukončení Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je Dlžník povinný uhradiť Veriteľovi do **60** dní od doručenia odstúpenia alebo iného predčasného ukončenia Zmluvy celú Veriteľom vyčíslenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, vrátane zmluvných pokút, úrokov z omeškania, odvodov, penále, prípadne splniť iné záväzky, ktoré majú trvať aj po ukončení Zmluvy. Ak to odôvodňujú ekonomické pomery Dlžníka, Dlžník môže požiadať Veriteľa v tejto lehote o uzatvorenie dohody o splatení dlhu (splátkový kalendár) na sumu aktuálnej Nesplatennej časti Úveru, zmluvnej pokuty, prípadne iných záväzkov, ktoré má voči Veriteľovi po predčasnom ukončení Zmluvy.
- 12.4.** 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.
- 12.5.** 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 alebo ostatných zmlúv, Veriteľ má právo odstúpiť od všetkých zmlúv, ktoré uzatvoril s Dlžníkom, vrátane Zmluvy.



### **Článok XIII. Zmluvná pokuta, sankcie a poplatky**

- 13.1. 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 otvorením účtov vo výške 150 €. Po vykonaní tejto úhrady mu bude oznámené ukončenie Zmluvy.
- 13.2. V prípade porušenia povinnosti Dlžníka zabezpečiť poistenie Budovy a/alebo vinkuláciu poistného plnenia podľa Článku IX. odseku 9.1. písm. j) alebo 9.9. Zmluvy je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu vo výške 150 € za každý prípad porušenia povinnosti samostatne. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody alebo na uplatnenie sankcií podľa Článku XII. Zmluvy. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.
- 13.3. Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlžníka zaplatenie zmluvnej pokuty až do výšky 5 % z poskytnutého Úveru z dôvodov porušenia ktorejkoľvek z ostatných zmluvných podmienok uvedených v Článku IX. odsek 9.1., 9.4. a Článku XII. odsek 12.1 písm. b) a 12.3. Zmluvy. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu. Zmluvná pokuta je splatná v lehote určenej vo výzve Veriteľa na zaplatenie zmluvnej pokuty. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.
- 13.4. Za nedodržanie termínu dokončenia Stavby si veriteľ uplatní podľa § 18, ods.3. ZoŠFRB odvod vo výške 1 % zo sumy poskytnutého Úveru za každých aj začatých 12 mesiacov, o ktoré sa predĺži termín dokončenia Stavby. 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 termínu realizácie Stavby, je povinný vrátiť nesplatenú časť Úveru a penále vo výške 0,02 % z tejto sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou Nesplatennej časti Úveru do dňa odvedenia finančných prostriedkov.
- 13.5. Za nedodržanie podmienky poskytnutia údajov o skutočnej spotrebe tepla na vykurovanie podľa § 13 ods. 2. písm. g) ZoŠFRB je Dlžník povinný zaplatiť odvod vo výške 1 % zo sumy Úveru a penále vo výške 0,02 % z tejto sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou uloženého odvodu do dňa odvedenia finančných prostriedkov.
- 13.6. Povinnosť, s porušením ktorej vznikol nárok na zmluvnú pokutu dohodnutú v Zmluve alebo náhradu škody, zaplatením pokuty dohodnutej v Zmluve alebo náhrady škody nezaniká. Zmluvná pokuta je splatná v lehote určenej vo výzve Veriteľa na zaplatenie zmluvnej pokuty.

### **Článok XIV. Predčasné splatenie Úveru a Mimoriadne splátky Úveru**

- 14.1. Dlžník môže pred dohodnutou lehotou splatnosti splatiť Úver alebo jeho časť. Na základe písomnej žiadosti Dlžníka mu Veriteľ oznámi celkovú výšku zostatku Nesplatennej časti Úveru, spoločne s pevne stanoveným termínom, do ktorého je povinný Dlžník Nesplatenú časť Úveru uhradiť. Ak Dlžník Nesplatenú časť Úveru v lehote určenej Veriteľom neuhradí, bude jeho žiadosť zamietnutá a bude môcť splatiť Úver alebo jeho časť predčasne len na základe novej písomnej žiadosti a so súhlasom Veriteľa.
- 14.2. Dlžník môže vykonať s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa Mimoriadnu splátku časti Úveru. Túto Mimoriadnu splátku Úveru je možné realizovať najviac dvakrát za kalendárny rok, pričom minimálna výška Mimoriadnej splátky Úveru je 15.000,- €. V písomnom súhlase Veriteľ stanoví dátum, číslo účtu a variabilný symbol ako povinné podmienky, za ktorých sa má Mimoriadna splátka Úveru vykonať. Po úhrade Mimoriadnej splátky Úveru Veriteľ zašle Dlžníkovi oznámenie, na základe ktorého dôjde na žiadosť Dlžníka k primeranému skráteniu lehoty na splatenie Úveru alebo k primeranému zníženiu výšky mesačných splátok Úveru.

## **Článok XV. Záverečné ustanovenia**

- 15.1.** 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 v znení neskorších predpisov. Trvanie Zmluvy je vymedzené Trvaním úverového vzťahu.
- 15.2.** Zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, z ktorých Veriteľ obdrží dve (2) vyhotovenia, a Dlžník jedno (1) vyhotovenie.
- 15.3.** Zmluvu je možné meniť len číslovanými dodatkami, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy a sú podpísané Zmluvnými stranami, ak zo Zmluvy nevyplýva inak. Podmienka vypracovania dodatku k Zmluve v prípade jej zmeny sa nevzťahuje na zmenu týkajúcej sa odkladu splátok poskytnutého Úveru, zmeny stavebného dozoru, zmeny stavebného povolenia a v prípade nevyčerpania Úveru.
- 15.4.** Zmluva predstavuje úplnú dohodu Zmluvných strán týkajúcu sa jej predmetu. Vedľajšie ústne dojednania neexistujú.
- 15.5.** 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.
- 15.6.** Nadpisy v Zmluve slúžia iba k uľahčeniu orientácie a nemajú vplyv na jej výklad. Všetky prílohy Zmluvy tvoria jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade rozporu medzi ustanoveniami Zmluvy a jej akejkoľvek prílohy, je rozhodujúca Zmluva. V prípade rozporu medzi Článkom I. Zmluvy a Článkami II. až XV. Zmluvy, platia prednostne Články II. až XV. Zmluvy.
- 15.7.** Dlžník týmto vyhlasuje, že v zmysle § 401 Obchodného zákonníka súhlasí s predĺžením premŕľacej doby práv Veriteľa voči Dlžníkovi zo Zmluvy, a to na 10 rokov od doby, keď začala po prvý raz plynúť.
- 15.8.** Práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a ZoŠFRB, vrátane osobitných právnych predpisov, najmä Zákona o štátnej pomoci, zákona č. 323/2015 Z. z. o finančných nástrojoch financovaných z európskych štrukturálnych a investičných fondov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších právnych predpisov, zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Vyhláškou MDaV.
- 15.9.** Ak sa niektoré ustanovenia Zmluvy stanú neplatnými, neúčinnými alebo nevymáhateľnými, Zmluvné strany sa dohodli, že takéto ustanovenia nahradia vo forme dodatku k Zmluve 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.
- 15.10.** Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vyplývajúce zo Zmluvy budú riešiť predovšetkým zmierlivo. Ak to nebude úspešné, rozhodne spor príslušný súd Slovenskej republiky.
- 15.11.** 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.
- 15.12.** Dlžník svojim podpisom potvrdzuje, že sa oboznámil s dokumentom označeným ako „Informácie o ochrane osobných údajov dotknutej osoby“, ktorý je zverejnený na webovej stránke Veriteľa - [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk), čím mu boli poskytnuté informácie ako dotknutej osobe v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (GDPR) a zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov za účelom poskytnutia podpory v súlade so ZoŠFRB. Aktualizácia osobných údajov Dlžníka je možná, ak Dlžník preukáže zmenu v osobných údajoch preukázateľným spôsobom, a to napr. fotokópiou úradných dokladov, na ktorej bude

vyznačená zhoda kópie s originálom. Zhodu kópie úradného dokladu s originálom vyznačí na fotokópii zamestnanec príslušného úradu, ktorý má v pracovnej náplni vyznačenie takejto zhody. Veriteľ posúdi Dlžníkom predložené fotokópie úradných dokladov a v prípade pochybností je Veriteľ oprávnený predložené fotokópie Dlžníkovi vrátiť a vyzvať Dlžníka na opravu, prípadne na doplnenie alebo predloženie fotokópie iného dokladu v súlade s týmto odsekom.

V Bratislave, dňa.....

V .....dňa.....

Veriteľ :

Dlžník :

.....  
Ing. Juraj Kurňavka  
generálny riaditeľ  
Štátneho fondu rozvoja bývania  
pečiatka a podpis

.....  
Ing. Vojtech Molnár  
**riaditeľ SBD II. Košice**  
**splnomocnený k zastupovaniu predstavenstvom**  
Stavebné bytové družstvo II. Košice  
pečiatka a podpis  
overenie podpisu dlžníka