

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. b) bod 1 zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

(ďalej len ako „Zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

Číslo zmluvy: **700/329/2023**

POo

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Veriteľ:

Názov: **Štátny fond rozvoja bývania**
Miesto 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: **Mesto Sabinov**
Adresa sídla: **Námestie slobody 57, 083 01 Sabinov**
IČO: **00 327 735**
Štatutárny orgán: **Ing. Michal Repaský,** primátor mesta
Email: zuzana.banasova@sabinov.sk

(ďalej ako „Dlžník“ v príslušnom gramatickom tvare)

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

Článok I.

Prehľad základných podmienok Zmluvy

Maximálna výška Úveru: **338 240,00 EUR**
Účel poskytnutia Úveru: **Obstaranie nájomného bytu výstavbou**
Kód účelu: **U613**
Úroková sadzba: **0 % p. a.**
Spôsob výpočtu úroku: **365/360 dní**
Lehota splatnosti Úveru: **30 rokov** odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky Úveru
Výška Anuitnej splátky Úveru: **939,56 EUR**

Názov stavby:	Sabinov - 8 B.J. nájomný bytový dom B2 - ul. Mlynská
Miesto stavby:	Sabinov Mlynská
Špecifikácia stavby:	Stavba, ktorá má byť postavená na pozemku parcele registra „C“ parcela č1803/1; 1803/108 zapísanom na LV č. 4161 v katastrálnom území Sabinov, počet bytov: 8 (ďalej ako „ Budova “)
Stavebné povolenie vydané dňa:	28.12.2021
Označenie stavebného úradu:	Obec Ražňany
Pod číslom:	372/2021-777/Va
Právoplatnosť:	10.1.2022
Okres/kód okresu, kde sa Výstavba	Prešovský kraj/700
Nájomného bytu realizuje:	
Stavebný dozor (meno, číslo oprávnenia):	Ing. Marek Greš, 10449
Zabezpečenie Úveru:	Záložné právo k Inej nehnuteľnosti / Nehnuteľnosti
Obstarávací náklad:	614 998,80 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., IČO: 00 682 420.

Úver – štátna podpora poskytnutá 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 v zmysle Zmluvy, najmä za podmienok uvedených v Článku VI. Zmluvy. 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. Tento účet vedie Banka a slúži výlučne pre splácanie Úveru spoločne so všetkým jeho príslušenstvom, ako aj prípadnými sankciami a poplatkami, ktoré je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi v zmysle Zmluvy. Správu tohto účtu vykonáva Veriteľ.

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

Anuitná splátka Úveru – mesačná splátka Úveru, ktorou Dlžník spláca Veriteľovi Úver v Lehote splatnosti Úveru na Splátkový účet Dlžníka.

Nesplatená časť Úveru – suma pozostávajúca zo zostatku nesplatenej istiny Úveru poskytnutého na základe Zmluvy a nesplateného príslušenstva Úveru (predovšetkým zmluvného úroku a úrokov z omeškania), nesplatených zmluvných pokút a ostatných plnení, na ktoré má Veriteľ právny nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov.

Pracovník OÚ – príslušný pracovník okresného úradu v sídle kraja príslušného podľa miesta stavby v zmysle § 15 ods. 1 písm. b) ZoŠFRB.

Budova – budova špecifikovaná v Článku I. Zmluvy, v ktorej má byť postavený Nájomný byt, na ktorý má byť poskytnutá podpora vo forme úveru. Budovou sa rozumie aj, ale nielen, spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo Budovy v zmysle § 2 Zákona o vlastníctve bytov.

Nájomný byt – nájomný byt špecifikovaný v článku I. Zmluvy, nachádzajúci sa v Budove, na obstaranie ktorého bol poskytnutý Úver a ktorý má počas dohodnutej doby nájomný charakter. V prípade viacerých Nájomných bytov v Budove sú ním všetky Nájomné byty.

Pozemok – pozemok alebo pozemky, na ktorých sa nachádza/bude nachádzať Rozostavaná stavba/Budova.

Rozostavaná stavba – stavba Budovy, zapísaná v katastri nehnuteľností, z ktorej znaleckého posudku je zrejmé stavebno-technické usporiadanie a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia.

Nehnuteľnosť – Budova spolu s Pozemkom, na ktorom je postavená Budova.

Iná nehnuteľnosť – nehnuteľnosť, ktorá nie je Rozostavanou stavbou/Nehnuteľnosťou a je predmetom záložného práva.

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

Výstavba Nájomného bytu – výkon prác vrátane dodávok materiálu, ktoré sú uskutočňované na účel vybudovania Budovy/Nájomného bytu v súlade s projektovou dokumentáciou a stavebným povolením, resp. Oznámením stavebného úradu k ohláseniu Stavby v zmysle Článku I. Zmluvy, ktorými sa dosahuje účel podľa § 6 ods. 1 písm. b) bod 1 ZoŠFRB pri zachovaní podmienok stanovených v § 10 ZoŠFRB.

Obstarávací náklad – cena Výstavby Nájomného bytu vrátane DPH a cena za vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, ak § 8 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov neustanovuje inak. Cena Pozemku sa do obstarávacieho nákladu nezapočíta.

Účet pre úhrady DPH – účet Dlžníka, na ktorý môže Veriteľ v zmysle Zákona o DPH 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.

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

Zhotoviteľ – subjekt, ktorý na základe Veriteľom schválenej Zmluvy o dielo realizuje Výstavbu Nájomného bytu.

Dodávateľ – subjekt, ktorý dodáva Dlžníkovi materiál a služby.

Zmluva o dielo – právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako objednávatel'om a Zhotoviteľom, pričom cena Výstavby Nájomného bytu je čiastočne alebo úplne hradená z finančných prostriedkov poskytnutých na základe Zmluvy.

Duplicitné financovanie – čiastočné alebo úplné financovanie tých istých častí Výstavby Nájomného bytu z viacerých zdrojov rozpočtových kapitol štátneho rozpočtu, iných štátnych fondov, iných verejných zdrojov alebo zdrojov Európskej únie.

Rozhodnutie – rozhodnutie okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu záložného práva v prospech Veriteľa k Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavbe/Nehnutel'nosti.

Kolaudačné rozhodnutie – rozhodnutie stavebného úradu o povolení užívania stavby.

Trvanie úverového vzťahu – doba odo dňa účinnosti Zmluvy do momentu zániku všetkých záväzkov Zmluvných strán vyplývajúcich zo Zmluvy.

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

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

Vyhláška MDVaRR – Vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky 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.

Zákon o dotáciách – zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov.

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.

Zákon o správe majetku – zákon č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu 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 rozpočtových pravidlách – zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy 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.

Zákon o DPH – zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty 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. **329/2023** zo dňa **23.5.2023** overenej Pracovníkom OÚ **Prešov** Veriteľ rozhodol o poskytnutí Úveru. Dlžník sa zaväzuje použiť Úver v Zmluve stanoveným spôsobom, na účel určený v Článku I. a Článku V. Zmluvy a splatiť Úver spolu so zmluvným úrokom a iným príslušenstvom Úveru Veriteľovi, ako aj splniť ďalšie záväzky uvedené v Zmluve, resp. z nej vyplývajúce.
- 3.3. Táto Zmluva súvisí so Zmluvou o úvere na účel č. **6103 – Obstaranie Technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie nájomných bytov**, o ktorej Veriteľ rozhodol na základe žiadosti Dlžníka č. 331/2023 zo dňa 23.5.2023 overenej Pracovníkom OÚ Prešov .

Článok IV. Poskytnutie Úveru

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

= 338 240,00 EUR,

a to po splnení podmienok uvedených v odseku 9.11. Článku IX. Zmluvy.

- 4.2. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver na Čerpací účet bezhotovostným prevodom. Zmluvné strany sa dohodli, že Úver sa považuje za poskytnutý dňom otvorenia Čerpacieho účtu, keďže týmto dňom sú finančné prostriedky vo výške Úveru alokované a vyhradené na Čerpacom účte pre Dlžníka. Dlžník je povinný nakladať s finančnými prostriedkami na Čerpacom účte len v súlade s ustanoveniami Zmluvy a príslušných právnych predpisov.
- 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.

Článok V. Účel Úveru

- 5.1. Úver sa poskytuje za účelom uvedeným v § 6 ods. 1 písm. b) bod 1. (Výstavby Nájomného bytu) za podmienok uvedených v § 9 a § 10 ZoŠFRB.
- 5.2. Účel Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, Vyhláškou MDVaRR, Stavebným zákonom a v prípade poskytnutia dotácie Dlžníkovi na obstaranie nájomných bytov aj Zákomom o dotáciách.

Článok VI. Čerpanie Úveru

- 6.1.** Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční výlučne spôsobom uvedeným v tomto článku Zmluvy vždy na základe písomnej žiadosti Dlžníka o čerpanie Úveru (ďalej len „**Žiadosť o čerpanie**“) predloženej príslušnému Pracovníkovi OÚ. Dlžník berie na vedomie, že Žiadosť o čerpanie, spolu s príslušnými dokumentmi, sa nepredkladá priamo Veriteľovi.
- 6.2.** Dlžník je oprávnený požiadať o čerpanie Úveru v celej výške uvedenej v ods. 4.1. Článku IV. Zmluvy jednorazovo alebo postupne na základe viacerých Žiadostí o čerpanie, najviac však do výšky Úveru uvedenej v ods. 4.1. Článku IV. Zmluvy. Dlžník uvedie v Žiadosti o čerpanie výšku sumy finančných prostriedkov Úveru, o čerpanie ktorej žiada. Výška sumy finančných prostriedkov uvedená v Žiadosti o čerpanie môže byť najviac vo výške, ktorá zodpovedá sume faktúry, resp. faktúr predkladaných spolu so Žiadosťou o čerpanie v zmysle tohto článku Zmluvy.
- 6.3.** Spolu s každou Žiadosťou o čerpanie je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi OÚ originál faktúry alebo faktúr vystavených Zhotoviteľom/Dodávateľom (Veriteľ neakceptuje zálohové faktúry) a súpis vykonaných prác alebo dodávok materiálu, ako aj iné potrebné a dôveryhodné doklady súvisiace s Výstavbou Nájomného bytu. Žiadosť o čerpanie s faktúrou je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi OÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby bez zbytočného odkladu po jej doručení od Zhotoviteľa/Dodávateľa, avšak minimálne 30 dní pred splatnosťou faktúry. V prípade nedodržania tejto lehoty Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou faktúry.
- 6.4.** Pokiaľ je Dlžník v zmysle § 4 Zákona 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, môže Dlžník v takomto prípade písomne požiadať Veriteľa o úhradu DPH 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 právnych predpisov, predovšetkým zákona o účtovníctve, Zákona o DPH a podobne. Faktúra musí obsahovať predovšetkým identifikačné údaje Dlžníka a Zhotoviteľa/Dodávateľa, bankové spojenie Zhotoviteľa a formu úhrady bezhotovostným prevodom, poradové číslo faktúry, dátum dodania, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, druh práce alebo dodávok s vyznačením množstva a jednotkovej ceny, uplatnenú sadzbu dane v prípade, ak je Zhotoviteľ/Dodávateľ 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.** Každá strana faktúry, vrátane jej príloh a všetkých požadovaných dokladov, musí byť podpísaná Dlžníkom, príslušným stavebným dozorom a Pracovníkom OÚ a označená odtlačkami ich úradných pečiatok. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať zákonné náležitosti, Veriteľ neumožní čerpanie Úveru až do odstránenia jej nedostatkov.
- 6.7.** Pracovník OÚ odsúhlasí Dlžníkom predložené doklady podľa vyššie uvedených odsekov tohto článku Zmluvy, vydá súhlas s uvoľnením čerpania 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 schváli čerpanie Úveru. Veriteľ zašle Banke pokyn na čerpanie Úveru. V prípade vzniku akýchkoľvek právnych pochybností alebo nedodržania zmluvných podmienok Veriteľ neschválí uvoľnenie čerpania Úveru a písomne oznámi Dlžníkovi dôvod zamietnutia čerpania Úveru.

- 6.8. Dlžník je oprávnený čerpať finančné prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným v tomto článku Zmluvy najneskôr do 3 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia, prípadne podpísania protokolu o odovzdaní stavby Veriteľ môže na základe písomnej a odôvodnenej žiadosti Dlžníka lehotu na čerpanie Úveru predĺžiť.
- 6.9. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že čerpanie poskytnutého Úveru bude realizované bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov priamo na účet Zhotoviteľa/Dodávateľa uvedený na faktúrach, ktoré Dlžník predloží spolu so Žiadosťou o čerpanie (s výnimkou postupu podľa odseku 6.4. Zmluvy). 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 a je účelovo viazaný. 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 o rozpočtových pravidlách a inými právnymi 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 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. **Pred nadobudnutím právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia** a do následného zriadenia záložného práva k Nehnuteľnosti/Nájomnému bytu bude pohľadávka z Úveru ako aj ďalšie pohľadávky Veriteľa vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo súvisiace s ňou, **zabezpečená záložným právom** v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka k **Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavbe**, ktorej hodnota musí byť minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru. Dlžník je povinný bezodkladne po podpise Zmluvy uzatvoriť s Veriteľom záložnú zmluvu k Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavbe (ďalej ako „**Záložná zmluva**“) v súlade s ustanovením § 151a Občianskeho zákonníka s vyššie uvedenými podmienkami a predložiť Veriteľovi doklady uvedené v odseku 9.11. Článku IX. Zmluvy.
- 7.3. **Po nadobudnutí právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia** je Dlžník povinný v lehote do 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia, v súlade s ustanovením § 151a Občianskeho zákonníka uzavrieť s Veriteľom Záložnú zmluvu, predmetom ktorej bude zriadenie záložného práva v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka k **Nehnuteľnosti/Nájomnému bytu**. V prípade ak bolo v zmysle ods. 7.2. zriadené záložné právo k Rozostavanej stavbe, Dlžník je povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia, predložiť Veriteľovi znalecký posudok na Nehnuteľnosť/Nájomný byt, nie starší ako 3 mesiace, podľa ktorého hodnota Nehnuteľnosti/Nájomného bytu musí byť minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru. V prípade, že hodnota Nehnuteľnosti/Nájomného bytu bude nižšia, Dlžník je povinný doplniť zabezpečenie Úveru v zmysle odseku 7.10. tohto článku Zmluvy.
- 7.4. Dlžník je povinný zriadiť záložné právo na **Inú nehnuteľnosť/Rozostavanú stavbu/Nehnuteľnosť/Nájomný byt** v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa, ktoré bude **vyznačené v príslušnom katastri nehnuteľností na základe Rozhodnutia**.
- 7.5. Záložnou zmluvou bude zabezpečená pohľadávka z Úveru, ako aj ďalšie pohľadávky Veriteľa vyplývajúce zo Zmluvy alebo súvisiace s ňou (vrátane pohľadávok vzniknutých najmä, nie však výlučne: 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).

- 7.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ vyhotoví Záložnú zmluvu a návrh na vklad záložného práva k **Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavbe/Nehnuteľnosti/Nájomnému bytu** v potrebnom počte vyhotovení na základe Dlžníkom predloženého znaleckého posudku a súhlasu zastupiteľstva Dlžníka so zriadením záložného práva k Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavbe/Nehnuteľnosti/Nájomnému bytu. Veriteľom podpísané dokumenty Veriteľ zašle Dlžníkovi na podpis. V prípade potreby sa Zmluvné strany zaviazali poskytnúť si potrebnú súčinnosť pre dosiahnutie zriadenia zabezpečenia Úveru v zmysle tohto článku Zmluvy.
- 7.7. Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru (Záložné právo, Banková záruka) znáša v celom rozsahu Dlžník.
- 7.8. Dlžník sa zaväzuje, že nevykoná žiadny úkon smerujúci k zániku záložného práva k **Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavbe/Nehnuteľnosti/Nájomnému bytu** bez súhlasu Veriteľa.
- 7.9. Okrem zriadenia záložného práva k Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavbe/Nehnuteľnosti/Nájomnému bytu v zmysle ods. 7.2., 7.3. a 7.10. tohto článku Zmluvy je Dlžník povinný zabezpečiť počas Trvania úverového vzťahu prístup k pozemnej komunikácii cez Prístupovú cestu zriadením vecného bremena „*in rem*“, právo prechodu a prejazdu cez **Prístupovú cestu** (ďalej ako „**Vecné bremeno**“), ak Prístupová cesta nie je vo vlastníctve Dlžníka; v opačnom prípade je Dlžník povinný zriadiť /zabezpečiť zriadenie záložného práva k Prístupovej ceste.
- 7.10. Veriteľ je oprávnený pred otvorením Čerpacieho účtu a v priebehu Trvania úverového vzťahu prehodnotiť **dostatočnosť zabezpečenia** pohľadávky z Úveru. Dlžník je povinný na žiadosť Veriteľa doplniť predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka. Nehnuteľnosti podľa predchádzajúcej vety je Dlžník povinný poistiť pre prípad živeľnej udalosti a zároveň zriadiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech Veriteľa. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa musí byť minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru počas celej doby Trvania úverového vzťahu. Veriteľ je oprávnený umožniť Dlžníkovi doplniť zabezpečenie Úveru Bankovou zárukou. V prípade, ak Dlžník nevyhovie výzve Veriteľa na doplnenie zabezpečenia Úveru, 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.
- 7.11. Ak Dlžník neuspokojí pohľadávku Veriteľa zo Zmluvy riadne a včas, je Veriteľ v zmysle príslušných platných právnych predpisov oprávnený začať výkon záložného práva spôsobom predaja Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavby/Nehnuteľnosti/Nájomného bytu 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 uplatniť právo naložiť s Inou nehnuteľnosťou/Rozostavanou stavbou/Nehnuteľnosťou/Nájomným bytom 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.
- 7.12. Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči vlastníkom Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavby/Nehnuteľnosti/Nájomného bytu, 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. Veriteľ nie je povinný zabezpečiť týmto osobám náhradné bývanie, ubytovanie, prístrešie alebo iné plnenie.
- 7.13. Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ je oprávnený, v prípade akýchkoľvek pochybností týkajúcich sa hodnoty Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavby/Nehnuteľnosti/Nájomného bytu, nechať si vyhotoviť znalecký posudok na určenie hodnoty Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavby/Nehnuteľnosti/Nájomného bytu, a to kedykoľvek počas Trvania úverového vzťahu. Znalecký posudok bude vypracovaný znalcom určeným Veriteľom zo zoznamu znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR na náklady Veriteľa, pričom Dlžník je povinný takýto znalecký posudok bez výhrad akceptovať. Ak bude hodnota Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavby/Nehnuteľnosti/Nájomného bytu v zmysle vyššie uvedeného znaleckého posudku nižšia

ako 1,3 násobok poskytnutého Úveru, Dlžník berie na vedomie a súhlasí s tým, že Veriteľ je oprávnený primerane znížiť výšku Úveru a Dlžník sa zaväzuje takto jednostranne zníženú výšku Úveru akceptovať.

Článok VIII. Splácanie Úveru

- 8.1. Dlžník sa zaväzuje splácať Úver Veriteľovi v Lehoty splatnosti, spolu so zmluvným úrokom pravidelnými mesačnými splátkami vo výške uvedenej v Článku I. Zmluvy na Splátkový účet (Anuitné splátky Úveru). Anuitná splátka Úveru musí byť pripísaná na Splátkový účet najneskôr k 15. dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci.
- 8.2. Prvú Anuitnú splátku Úveru je Dlžník povinný uhradiť najneskôr k 15. dňu v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bol v prospech Dlžníka otvorený Čerpací účet. Dlžník berie na vedomie, že úročenie Úveru sa 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 (zmluvný úrok).
- 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. odstúpenie od Zmluvy), sa započíta v nasledovnom poradí na úhradu:
- a) zmluvnej pokuty a iných sankcií,
 - b) úrokov z omeškania,
 - c) penále,
 - d) odvodu,
- ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo právnych predpisov a až po uhradení týchto nárokov Veriteľa bude zostávajúca časť platby započítaná na úhradu Anuitnej splátky Úveru, teda na zmluvný úrok a následne na istinu. Ak bude Dlžník v omeškaní so zaplatením viacerých Anuitných splátok Úveru, akákoľvek vykonaná úhrada sa bude považovať v prvom rade za úhradu tej Anuitnej splátky Úveru, resp. Anuitných splátok Úveru, s ktorými bude Dlžník najdlhšie v omeškaní. Povinnosť zaplatenia Anuitnej splátky Úveru, úroku z omeškania a iných sankcií, ako aj poradie započítania úhrad v zmysle prvej vety tohto odseku Zmluvy tým zostáva nedotknutá.
- 8.4. Anuitná splátka Úveru alebo iná suma zaplatená Dlžníkom v zmysle Zmluvy sa považuje za uhradenú najskôr dňom jej pripísania na Splátkový účet.
- 8.5. V prípade, že Dlžník preukáže dočasnú platobnú neschopnosť a nemožnosť splácať Úver a písomne požiada Veriteľa o odklad platenia Anuitných splátok Úveru, Veriteľ môže povoliť odklad platenia Anuitných splátok Úveru v súlade s § 7 Zákona o pohľadávkach štátu.
- 8.6. Posledná Anuitná splátka Úveru predstavuje zostatok záväzku Dlžníka a jej výšku Veriteľ oznámi Dlžníkovi písomne po riadnom a včasnom uhradení predposlednej Anuitnej 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 Veriteľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka so sumy, s ktorou je Dlžník v omeškaní.
- 8.8. Dlžník je povinný splácať Úver Anuitnými splátkami Úveru, ktorých výška v jednotlivých mesiacoch nesmie byť nižšia, ako je výška mesačnej Anuitnej splátky Úveru uvedená v Článku I. Zmluvy, alebo výška zmenenej mesačnej Anuitnej splátky Úveru, ak došlo k jej zmene na základe oznámenia Veriteľa v súlade so Zmluvou (ďalej ako „**Riadne splátky**“). Dlžník nie je oprávnený v jednotlivých mesiacoch splácať Úver Anuitnými splátkami Úveru, ktorých mesačná výška v úhrne presahuje výšku Riadnych splátok (ďalej ako „**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.

Článok IX.

Technické podmienky stavby, ďalšie povinnosti a vyhlásenia Dlžníka

- 9.1. Dlžník je povinný okrem všeobecných zákonných povinností pri realizácii Výstavby Nájomného bytu, ako aj po jej zrealizovaní, plniť voči Veriteľovi predovšetkým tieto povinnosti:
 - a) použiť Úver výlučne na Zmluvou stanovený účel;
 - b) dodržať podmienky, za ktorých bol Úver Dlžníkovi poskytnutý;
 - c) vykonať realizáciu Výstavby Nájomného bytu v zákonnej lehote a v súlade s právoplatným stavebným povolením a projektovou dokumentáciou predloženou Veriteľovi a Veriteľom schváleným rozpočtom;
 - d) dodržať podmienky poskytnutia podpory a ostatné technické podmienky Výstavby Nájomného bytu uvedené v § 10 ZoŠFRB.
- 9.2. Dlžník je povinný hradiť z finančných prostriedkov Úveru len tie časti Výstavby Nájomného bytu (práce, materiály, tovary a služby), ktoré sú obsiahnuté vo Veriteľom schválenom rozpočte a v Zmluve o dielo (prípadne inom Veriteľom odsúhlasenom právnom titule), ktoré sú jednotlivo pre daný účel uvedené v ZoŠFRB, a ktoré sú súčasne vykonané a dodané. Finančné prostriedky Úveru nemôžu byť použité na úhradu častí Výstavby Nájomného bytu, ktoré Dlžník zaplatil pred poskytnutím Úveru s výnimkou prípadu, ak v rámci schvaľovania žiadosti Dlžníka o Úver bolo poskytnutie Úveru schválené aj za účelom financovania nákladov na vypracovanie projektovej dokumentácie.
- 9.3. Dlžník je povinný
 - zabezpečiť si stavebný/technický dozor osobou, ktorá nemá zmluvný vzťah, pracovnoprávny vzťah alebo iný obdobný vzťah so Zhotoviteľom/Dodávateľom na vlastné náklady a riziko, resp. vopred písomne požiadať Veriteľa o odsúhlasenie zmeny stavebného/technického dozoru a preukázať túto zmenu, ak je Veriteľom schválená.
 - zabezpečiť si Zhotoviteľa v súlade so stavebným povolením, resp. vopred písomne požiadať Veriteľa o odsúhlasenie zmeny Zhotoviteľa/Dodávateľa a preukázať túto zmenu, ak je Veriteľom schválená.
- 9.4. Dlžník je povinný dokončiť Výstavbu Nájomného bytu v lehote 24 mesiacov od otvorenia Čerpaceho účtu. V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže Veriteľ túto lehotu predĺžiť na základe predchádzajúcej písomnej odôvodnenej žiadosti Dlžníka.
- 9.5. Dlžník je povinný zabezpečiť právoplatné Kolaudačné rozhodnutie najneskôr do 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpaceho účtu a Splátkového účtu. V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže Veriteľ túto lehotu predĺžiť na základe predchádzajúcej písomnej odôvodnenej žiadosti Dlžníka. Overenú kópiu právoplatného Kolaudačného rozhodnutia a overenú kópiu komplexného energetického certifikátu, ktorý tvorí súčasť Kolaudačného rozhodnutia je Dlžník povinný doručiť na vlastné náklady Veriteľovi a príslušnému Pracovníkovi OÚ, a to do 14 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia.
- 9.6. Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním povereným osobám počas Trvania úverového vzťahu vstup do Nájomného bytu/Rozostavanej stavby/Nehnutelnosti za účelom vykonania kontroly dodržiavania obsahu Zmluvy, a to najmä účelu, na ktorý bol Úver poskytnutý, vrátane kontroly zachovania nájomného charakteru Nájomného bytu/Nehnutelnosti. Dlžník je povinný zdržať sa akýchkoľvek úkonov, ktorými by zmaril alebo sťažil výkon kontroly. Dlžník je zároveň povinný zabezpečiť súčinnosť osôb nachádzajúcich sa v Nájomnom byte/Nehnutelnosti a/alebo osôb, ktoré majú k dispozícii dokumentáciu vyžiadanú Veriteľom v rámci výkonu kontroly, ak ju nemá Dlžník k dispozícii.
- 9.7. Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu nezriadi bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa k Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavbe/Nehnutelnosti/Nájomnému bytu alebo k ich častiam iné záložné právo ako záložné právo podľa Článku VII. Zmluvy. Dlžník nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa Inú nehnuteľnosť/Rozostavanú stavbu/Nehnutelnosť/Nájomný byt alebo ich časti, či iný predmet zálohu predat', previesť alebo inak scudziť, zaťažiť akýmkoľvek vecným právom (najmä, ale nielen vecným bremenom, predkupným právom alebo zabezpečovacím

prevodom práva) alebo záväzkovým právom (okrem nájomnej zmluvy podľa ods. 9.15. Článku IX. Zmluvy) alebo inak s ňou nakladať, a to ani jednotlivo.

- 9.8.** Dlžník je povinný bezodkladne písomne oznámiť Veriteľovi všetky zmeny týkajúce sa:
- Dlžníka (predovšetkým zrušenie a/alebo zánik Dlžníka, zmenu údajov Dlžníka uvedených v záhlaví Zmluvy),
 - schopnosti Dlžníka splácať Úver (predovšetkým hroziaca platobná neschopnosť alebo predĺženosť Dlžníka, spory týkajúce sa Dlžníka, zavedenie ozdravného režimu alebo nútenej správy na Dlžníka a pod.),
 - spory a zmeny týkajúce sa Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavby/Nehnuteľnosti/Nájomného bytu.
- 9.9.** 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 a jeho prípadného právneho nástupcu.
- 9.10.** Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa výlučne prostredníctvom Pracovníka OÚ o súhlas s každou zmenou, ktorá by sa mala týkať najmä ale nielen právoplatného stavebného povolenia, schválenej projektovej dokumentácie overenej príslušným stavebným úradom a schváleného rozpočtu Výstavby Nájomného bytu.
- 9.11. Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho účtu a Splátkového účtu najneskôr však v lehote 6 mesiacov odo dňa účinnosti Zmluvy nasledovné doklady:**
- a) Záložnú zmluvu, ktorou sa zriaďuje záložné právo **k Inej nehnuteľnosti** (originál) aj k Prístupovej ceste k Inej nehnuteľnosti ak je vo vlastníctve Dlžníka;
 - b) Zmluvu o zriadení vecného bremena „*in rem*“: „*právo prechodu a prejazdu*“ cez Prístupovú cestu (originál); to neplatí, ak je Prístupová cesta vo vlastníctve Dlžníka; alebo je k Prístupovej ceste zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu pre Dlžníka;
 - c) v prípade, ak Veriteľ nemôže získať z technických dôvodov, ktoré nie sú na strane Veriteľa, výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 7 Zákona proti byrokracii, Dlžník predloží Veriteľovi na základe výzvy Veriteľa výpis z listu vlastníctva použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným záložným právom k Inej nehnuteľnosti v prospech Veriteľa (originál) a s vyznačeným záložným právom k Prístupovej ceste k Inej nehnuteľnosti alebo s vyznačeným vecným bremenom „*in rem*“ „*právo prechodu a prejazdu*“ cez Prístupovú cestu (originál), ak nie je zabezpečený priamy prístup k Inej nehnuteľnosti stavbe z pozemnej komunikácie, bezodkladne po zápise záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech Veriteľa.
- 9.12. Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi najneskôr do 6 mesiacov odo dňa právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia nasledovné doklady, ak ich Dlžník nepredložil v zmysle ods. 9.11. tohto článku:**
- a) Záložnú zmluvu, ktorou sa zriaďuje záložné právo k **Nehnuteľnosti/Nájomnému bytu**, prípadne aj k **Inej nehnuteľnosti** v prípade, že je Iná nehnuteľnosť predmetom zabezpečenia podľa odseku 7.10. Zmluvy a k Prístupovej ceste k Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti, pokiaľ je vo vlastníctve Dlžníka (originál);
 - b) doklad o poistení **Budovy/Nájomného bytu, prípadne aj Inej nehnuteľnosti** proti následkom živelných udalostí (overená fotokópia zo strany Pracovníka OÚ alebo Veriteľa/originál);
 - c) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia **Budovy/Nájomného bytu, prípadne aj Inej nehnuteľnosti** proti následkom živelných udalostí v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru (originál);
 - d) doklad preukazujúci zaplatenie poistného z poistenia **Budovy/Nájomného bytu, prípadne aj Inej nehnuteľnosti** (kópia);
 - e) Zmluvu o zriadení vecného bremena „*in rem*“: „*právo prechodu a prejazdu*“ cez Prístupovú cestu (originál); to neplatí, ak je Prístupová cesta vo vlastníctve Dlžníka, alebo je k Prístupovej ceste zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu pre Dlžníka;

- f) v prípade, ak Veriteľ nemôže získať z technických dôvodov, ktoré nie sú na strane Veriteľa, výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 7 Zákona proti byrokracii; Dlužník predloží na základe výzvy Veriteľa výpis z listu vlastníctva (originál) použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným záložným právom k Nehnuteľnosti/Nájomnému bytu/Inej nehnuteľnosti v prospech Veriteľa (originál) a s vyznačeným záložným právom k Prístupovej ceste k Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti alebo s vyznačeným vecným bremenom „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.
- g) znalecký posudok v zmysle ods. 7.3. Zmluvy.
- 9.13.** Dlužník sa zaväzuje, že nepoužije Duplicitné financovanie Výstavby Nájomného bytu.
- 9.14.** Dlužník sa zaväzuje zachovať nájomný charakter Nájomného bytu.
- 9.15.** Nájomné a iné zmluvy s užívateľmi Nájomného bytu uzavrie Dlužník na základe vlastných kritérií a podmienok, rešpektujúc pritom príslušné právne predpisy, predovšetkým § 22 Zákona o dotáciách.
- 9.16.** Dlužník sa zaväzuje, že na účely prijímania nájomného zriadi osobitný účet v ľubovoľnej banke pôsobiacej v rámci Slovenskej republiky s vinkuláciou prostriedkov na účte vo výške 3-násobku Anuitnej splátky Úveru v prospech Veriteľa. Túto skutočnosť je Dlužník povinný Veriteľovi preukázať v lehote 6 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia.
- 9.17.** Dlužník je povinný uzavrieť poisťnú zmluvu na Inú nehnuteľnosť/Rozostavanú stavbu proti následkom živelných udalostí a zriadiť vinkuláciu poisťného plnenia v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. O uzavretí poisťnej zmluvy a zriadení vinkulácie poisťného plnenia je Dlužník povinný bezodkladne informovať Veriteľa. V prípade vzniku poisťnej udalosti, ak je škoda vyššia ako 3.300,- EUR, je Dlužník povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Veriteľa. Zánik alebo zmena poisťnej zmluvy alebo vinkulácie poisťného plnenia v prospech Veriteľa počas Trvania úverového vzťahu bez súhlasu Veriteľa sa považujú za podstatné porušenie Zmluvy. Rovnaká povinnosť sa vzťahuje na poistenie Inej nehnuteľnosti.
- 9.18.** Dlužník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia uzavrieť poisťnú zmluvu na Budovu/Nájomný byt proti následkom živelných udalostí a zriadiť vinkuláciu poisťného plnenia v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. O uzavretí poisťnej zmluvy a zriadení vinkulácie poisťného plnenia je Dlužník povinný bezodkladne informovať Veriteľa. Budova/Nájomný byt a prípadne aj Iná nehnuteľnosť musia byť poistené po celú dobu Trvania úverového vzťahu. V prípade vzniku poisťnej udalosti, ak je škoda vyššia ako **3.300,- EUR**, je Dlužník povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Veriteľa. Zánik alebo zmena poisťnej zmluvy alebo vinkulácie poisťného plnenia v prospech Veriteľa počas Trvania úverového vzťahu bez súhlasu Veriteľa sa považujú za podstatné porušenie Zmluvy.
- 9.19.** Dlužník vyhlasuje, že nie je v omeškaní s plnením svojich záväzkov a že neexistujú žiadne skryté záväzky, ktoré nie sú obsiahnuté alebo viditeľné v účtovníctve Dlužníka, 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.
- 9.20.** Dlužník vyhlasuje, že uzavretie Zmluvy a plnenie povinností z nej vyplývajúcich nepredstavuje žiadne porušenie právnych predpisov, rozhodnutí alebo dohody Dlužníka. Dlužník ďalej vyhlasuje, že získal všetky súhlasy a povolenia a splnil všetky podmienky, ktoré sú potrebné na uzavretie a riadne plnenie Zmluvy.
- 9.21.** Dlužník vyhlasuje, že všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré poskytol Veriteľovi pri podaní žiadosti o poskytnutie Úveru, ako aj pri uzavretí Zmluvy sú úplné, pravdivé, nezavádzajúce, nepozmenené, správne a neskreslené.
- 9.22.** V prípade, že Veriteľ zrealizuje čerpanie Úveru podľa odseku 6.4. Zmluvy, je Dlužník povinný predložiť Veriteľovi ku každému takto zrealizovanému čerpaniu nasledovné doklady:
- a) daňové priznanie k DPH za obdobie, kedy vznikla Dlužníkovi povinnosť uplatniť DPH, ktorú Veriteľ uhradil Dlužníkovi na jeho účet;

- b) kontrolný výkaz k daňovému priznaniu k DPH uvedenému 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;
- bezodkladne, najneskôr však do 21 dní od podania daňového priznania k DPH.
- 9.23.** 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.
- 9.24.** Dlžník vyhlasuje, že v čase uzatvorenia Zmluvy nie je účastníkom žiadneho súdneho, správneho alebo iného sporu alebo konania, ktoré by mohli ohroziť, prípadne nežiadúcim spôsobom ovplyvniť splácanie poskytnutého Úveru a že začatie takýchto sporov alebo konaní nehrozí.
- 9.25.** Dlžník je povinný na písomnú výzvu Veriteľa kedykoľvek, najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy, predložiť Veriteľovi vo Veriteľom akceptovanej forme úplné, pravdivé, nezavádzajúce, nepozmenené, správne a neskreslené doklady, o ktoré ho Veriteľ vo výzve požiada.

Článok X. Doručovanie

- 10.1.** Všetku korešpondenciu adresovanú Dlžníkovi (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Veriteľa, prípadne aj upomienok na úhradu omeškaných Anuitných splátok Úveru), Veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla Dlžníka uvedenú v záhlaví Zmluvy. Ak Dlžník neprevezme zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Dlžník nevyzdvihne zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Dlžník nevyzdvihne zásielku v odbernej lehote, považuje sa zásielka za doručení dňom jej uloženia na pošte Dlžníka. V prípade, ak sa Veriteľovi vráti zásielka adresovaná Dlžníkovi s poznámkou „adresát neznámy“, zásielka sa považuje za doručení dňom vrátenia neprevzatej zásielky.
- 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.
- 10.3.** Veriteľ zabezpečí doručovanie informácií o čerpaní a splácaní Úveru, a to vrátane splátkového kalendára na celé obdobie 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. Zmluvou, Veriteľ má právo uložiť mu príslušnú sankciu za jednotlivé porušenie podľa príslušných právnych predpisov a/alebo 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, čím sa rozumie podstatné porušenie zmluvných povinností, , 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 Anuitnými splátkami Úveru alebo s poslednou Anuitnou splátkou Úveru;

- c) Dlžník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru a obsahu Zmluvy alebo dodržiavania nájomného charakteru Nájomného bytu poverenými osobami;
- d) Dlžník uviedol akékoľvek nepravdivé, neúplné, skreslené, nesprávne, zavádzajúce alebo pozmenené údaje a informácie, ktoré boli súčasťou dokumentácie k žiadosti o poskytnutie Úveru, a to predovšetkým projektovej dokumentácie, znaleckého posudku, stavebného povolenia, Kolaudačného rozhodnutia a pod. a/alebo poskytnutých v priebehu Trvania úverového vzťahu, a to najmä, nie však výlučne dokumentácie k Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavbe/Nehnuteľnosti/Nájomnému bytu a pod.;
- e) Dlžník sa dopustil Duplicitného financovania Výstavby Nájomného bytu;
- f) Dlžník nezabezpečí Úver alebo poruší akúkoľvek povinnosť podľa Článku VII. Zmluvy;
- g) Dlžník vopred písomne nepožiadala Veriteľa o odsúhlasenie zmeny Zhotoviteľa/Dodávateľa alebo stavebného/technického dozoru a/alebo nedoloží doklad o zmene Zhotoviteľa/Dodávateľa alebo stavebného/technického dozoru, resp. nový stavebný/technický dozor má zmluvný vzťah, pracovnoprávny vzťah alebo iný obdobný vzťah so Zhotoviteľom/Dodávateľom;
- h) Dlžník nepredloží Veriteľovi doklady uvedené v odseku 9.11. a/alebo 9.12. Článku IX. Zmluvy alebo počas Trvania úverového vzťahu dôjde k zániku Záložného práva zriadeného v zmysle Článku VII. Zmluvy alebo k zápisu iného záložného práva ako záložného práva v zmysle Článku VII. Zmluvy alebo akejkoľvek inej ťarchy k Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavbe/Nehnuteľnosti/Nájomnému bytu;
- i) Dlžník poruší technické podmienky Výstavby Nájomného bytu podľa odseku 9.1. alebo podmienky odseku 9.3. Článku IX. Zmluvy, najmä neoznámí a/alebo nedoloží Veriteľovi zmenu Zhotoviteľa;
- j) Dlžník opakovane (t. j. minimálne dvakrát) poruší platobnú disciplínu, čím sa rozumie porušenie iného peňažného záväzku ako záväzku platenia Anuitných splátok Úveru;
- k) 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 Veriteľa voči Dlžníkovi na základe Zmluvy;
- l) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru, najmä podstatné zhoršenie finančnej situácie Dlžníka, nútenú správu alebo ozdravný režim Dlžníka, exekúciu, existenciu súdneho sporu alebo Dlžník poruší povinnosť predchádzania nútenej správy alebo ozdravnému režimu a exekúcii v zmysle ods. 9.23. Článku IX. Zmluvy;
- m) Dlžník poruší povinnosti podľa Článku VI. Zmluvy, v dôsledku ktorej dôjde k akejkoľvek skutočnosti znemožňujúcej, obmedzujúcej čerpanie alebo splácanie Úveru a/alebo jeho príslušenstva, príp. iných záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy;
- n) Dlžník poruší povinnosť oznámiť Veriteľovi skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zvýšenie miery rizika návratnosti Úveru, alebo Veriteľovi poskytol nepravdivé, skreslené, nesprávne, zavádzajúce, pozmenené alebo neúplné údaje alebo informácie;
- o) Dlžník nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru;
- p) Dlžník poruší podmienky poskytnutia podpory na Výstavbu Nájomného bytu podľa § 10 ZoŠFRB;
- q) Dlžník poruší ktorúkoľvek povinnosť uvedenú v Článku IX. Zmluvy;
- r) Akékoľvek vyhlásenie Dlžníka uvedené v ods. 9.19., 9.20., 9.21. a 9.24. Zmluvy sa ukáže ako nepravdivé;

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

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

- a) vyhlásiť bez ohľadu na dohodnutú Lehotu splatnosti Úveru Nesplatenú časť Úveru vyčíslenú ku dňu uvedenému vo vyhlásení za splatnú (Predčasná splatnosť Úveru), pričom Dlžník je povinný 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 podľa vlastnej voľby Veriteľa;
- f) uplatniť sankcie podľa Článku XII. Zmluvy podľa vlastnej voľby Veriteľa.
- 11.4.** Dlžník je povinný uhradiť Veriteľovi celú Veriteľom určenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, úroky z omeškania, zmluvnú pokutu, penále, odvody, prípadne iné záväzky do **60** dní odo dňa doručenia odstúpenia od Zmluvy, vyhlásenia o Predčasnej splatnosti Úveru alebo výpovede Zmluvy, pokiaľ Veriteľ neurčí inak.
- 11.5.** Dlžník je povinný jednorazovo vrátiť Veriteľovi Neoprávnene čerpaný úver, resp. jeho časť na základe písomnej výzvy Veriteľa na 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 takejto zmluvy odstúpiť alebo ju vypovedať, má Veriteľ právo odstúpiť aj od zvyšných Ostatných úverových zmlúv a od 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 Úver. V prípade, ak Dlžník požiadal o predčasné ukončenie Zmluvy po tom, ako mu boli otvorené Čerpací účet a Splátkový účet, avšak nezačal čerpať Úver, je Dlžník povinný uhradiť Veriteľovi jednorazový poplatok vo výške 150,- EUR. Po vykonaní úhrady jednorazového poplatku podľa predchádzajúcej vety, Veriteľ mu oznámi ukončenie Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že tento poplatok si Veriteľ nebude uplatňovať, 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 povinností Dlžníka podľa ods. 9.16., 9.22. a 9.25. Článku IX. Zmluvy je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000,- EUR za každé jednotlivé, aj opakované porušenie povinnosti. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu.
- 12.3.** Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlžníka zaplatenie zmluvnej pokuty až do výšky 5 % z poskytnutého Úveru z dôvodov porušenia ktorejkoľvek z povinností uvedených v Článku VI. Zmluvy, v ods. 9.1. až 9.14., 9.17., 9.18., 11.2. písm. b) a 11.4. Zmluvy, a to za každé jednotlivé, aj opakované porušenie povinností. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu.
- 12.4.** Povinnosť Dlžníka, s porušením ktorej Veriteľovi vznikol nárok na zmluvnú pokutu alebo na 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 uvedenej v tomto článku Zmluvy považuje za primeranú.
- 12.5.** Za nedodržanie podmienky zachovania nájomného charakteru bytov je Dlžník povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru a odvod vo výške podľa ZoŠFRB.
- 12.6.** Za nedodržanie termínu dokončenia stavby, za nedodržanie podmienky zriadenia záložného práva k Nehnuteľnosti je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi zákonné odvody vo výške uvedenej v ZoŠFRB.

Článok XIII.

Predčasné splatenie Úveru

- 13.1.** Dlžník môže splatiť Úver alebo jeho časť pred dohodnutou Lehotou splatnosti Úveru len s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa najskôr po uplynutí 30 rokov

od nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia. Na základe písomnej žiadosti Dlžníka mu Veriteľ oznámi celkovú výšku zostatku Nesplatennej časti Úveru, spoločne s pevne stanoveným termínom, do ktorého je Dlžník povinný uhradiť Nesplatenú časť Úveru. Ak Dlžník Nesplatenú časť Úveru v lehote určenej Veriteľom neuhradí, bude jeho žiadosť zamietnutá a bude môcť splatiť Úver alebo jeho časť predčasne len na základe novej písomnej žiadosti a so súhlasom Veriteľa.

Článok XIV. Záverečné ustanovenia

- 14.1. 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 ods. 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a ods. 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 toho dve (2) vyhotovenia sú pre Veriteľa a jedno (1) vyhotovenie pre Dlžníka.
- 14.3. Zmluvu je možné meniť len číslovanými dodatkami, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy a sú podpísané Zmluvnými stranami. Podmienka vypracovania dodatku k Zmluve sa nevzťahuje na zmeny týkajúce sa Článku XIII. Zmluvy, zníženia, zvýšenia a odkladu úhrady Anuitných splátok Úveru a nevýčerpania časti Úveru.
- 14.4. Zmluva predstavuje úplnú dohodu Zmluvných strán týkajúcu sa jej predmetu. Vedľajšie ústne dohody 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. Dlžník vyhlasuje, že v zmysle § 401 Obchodného zákonníka predlžuje premlčaciu dobu práv Veriteľa voči Dlžníkovi, vyplývajúcich zo Zmluvy alebo súvisiacich so Zmluvou, na 10 rokov od doby, keď začne po prvý raz plynúť.
- 14.7. Práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia predovšetkým ZoŠFRB a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä Obchodným zákonníkom, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Zákonom o pohľadávkach štátu a Zákonom o rozpočtových pravidlách, Zákonom o dotáciách a Vyhláškou MDVaRR.
- 14.8. 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 právna úprava podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 14.9. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vyplývajúce zo Zmluvy budú riešiť predovšetkým zmierlivo. V prípade, ak sa Zmluvné strany nedohodnú, rozhodne spor príslušný súd Slovenskej republiky.
- 14.10. Závazok Dlžníka zo Zmluvy zaniká najskôr úplným splnením všetkých povinností a záväzkov Dlžníka voči Veriteľovi súvisiacich priamo alebo nepriamo so Zmluvou.
- 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. Dlžník podpisom Zmluvy vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy mal možnosť oboznámiť sa s jej obsahom a rovnako mal možnosť ovplyvniť jej obsah.

- 14.12.** Dlžník svojím podpisom potvrdzuje, že sa oboznámil s dokumentom označeným ako „Zásady ochrany osobných údajov“, ktorý je zverejnený na webovej stránke Štátneho fondu rozvoja bývania – www.sfr.sk v časti Legislatíva a ktorý je dostupný v priestoroch ŠFRB v listinnej podobe, čím mu boli poskytnuté informácie o dotknutej osobe v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica č. 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 zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

V Bratislave dňa

V dňa

Veriteľ :

Dlžník :

.....
Ing. Tomáš Lamprecht
generálny riaditeľ
Štátny fond rozvoja bývania

pečiatka a podpis

.....
Ing. Michal Repaský
primátor mesta
Mesto Sabinov
pečiatka a podpis
overenie podpisu dlžníka