

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

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

Číslo Zmluvy: 400/495/2024

POo

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Veriteľ:

Názov:

Štátny fond rozvoja bývania

Adresa sídla:

Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37

IČO:

31749542

Štatutárny orgán:

Ing. Milan Lipka,
generálny riaditeľ Štátneho fondu rozvoja bývania

Webové sídlo:

www.sfrb.sk

(ďalej ako „Veriteľ“)

a

Dlžník:

Názov obce/mesta/samosprávneho kraja:

Mesto Želiezovce

Adresa úradu:

SNP 40/2 937 01 Želiezovce

IČO:

00307696

Štatutárny orgán:

Ing. Ondrej Juhász, primátor mesta

Email:

(ďalej ako „Dlžník“)

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

Článok I.

Prehľad základných podmienok Zmluvy

Maximálna výška Úveru:

77 420,00 EUR

Účel poskytnutia Úveru:

**Kúpa pozemku podmieňujúceho výstavbu a užívanie
nájomných bytov**

Kód účelu:

U 4503

Úroková sadzba:

1 % p.a.

Spôsob výpočtu úroku:

365/360 dní

Lehota splatnosti Úveru:

20 rokov od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom
bol otvorený Čerpací účet

Výška Anuitnej splátky Úveru:

356,53 EUR

Špecifikácia Pozemku :	nehnutelnosti v katastrálnom území Želiezovce, zapísané na LV č. 3465, ako pozemok registra C-KN parcela č. 2407/13, , druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 393m ² ; a nehnuteľnosti v katastrálnom území Želiezovce, zapísané na LV č. 3384, ako pozemok registra C-KN parcela č. 2407/145, , druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2138m ² ;
Kúpna zmluva zo dňa:	12.04.2023
Okres/kód okresu, kde sa Pozemok nachádza:	Nitriansky kraj/400
Zabezpečenie Úveru:	Záložné právo k Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti
Obstarávací náklad:	151 860,00 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 úroku 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, v ktorej sa nachádza Nájomný byt.
- Nájomný byt** – nájomné byty nachádzajúce sa v Budove, na ktoré má byť poskytnutá podpora vo forme úveru na základe zmluvy o úvere uvedenej v ods. 3.3. Článku III. Zmluvy, a ktoré majú mať nájomný charakter.
- Pozemok** – pozemok alebo pozemky špecifikované v Článku I. Zmluvy, na ktorých je postavená Budova a na kúpu ktorých má byť poskytnutá podpora vo forme Úveru.
- Nehnuteľnosť** – Nájomný byt/Budova spolu s Pozemkom.
- Iná nehnuteľnosť** – nehnuteľnosť, ktorá nie je Nehnuteľnosťou a je predmetom záložného práva.
- Prístupová cesta** – pozemok, cez ktorý je zabezpečený prístup k Budove/Inej nehnuteľnosti z pozemnej komunikácie v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov.

Kúpna zmluva – zmluva uzatvorená medzi Dlžníkom ako kupujúcim a Predávajúcim, na základe ktorej a následného rozhodnutia príslušného štátneho orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) dôjde k prevodu vlastníckeho práva k Pozemku, pričom kúpna cena je úplne alebo čiastočne hrazená z finančných prostriedkov Úveru poskytnutého na základe Zmluvy.

Predávajúci – vlastník Pozemku, ktorý je zmluvnou stranou v Kúpnej zmluve na strane predávajúceho.

Neoprávnene čerpaný Úver – Úver poskytnutý Dlžníkovi na základe Zmluvy v prípadoch, ak Dlžník nespĺňal podmienky na poskytnutie a/alebo čerpanie Úveru 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.

Obstarávací náklad – kúpna cena Pozemku dohodnutá v Kúpnej zmluve vrátane dane z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“).

Rozhodnutie – rozhodnutie okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu záložného práva v prospech Veriteľa k Nehnuteľnosti/ Inej nehnuteľnosti.

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 najviac vo výške poskytnutého Úveru.

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

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

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

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

Zákon o správe majetku štátu – zákon č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu 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 rozpočtových pravidlách – zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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. 495/2024 zo dňa 28.5.2024 overenej Pracovníkom OÚ Nitra, Veriteľ rozhodol o poskytnutí Úveru. Dlžník sa zaväzuje použiť Úver v Zmluve stanoveným spôsobom, na účel určený v Článku I. a v 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. Zmluva súvisí so:

- Zmluvou o úvere na účel č. **413– Obstaranie Nájomného bytu kúpou Nájomného bytu v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome**, o ktorej Veriteľ rozhodol na základe žiadosti Dlžníka č. **493/2024** zo dňa **28.5.2024** overenej Pracovníkom OÚ Nitra
- Zmluvou o úvere na účel č. **4103 – Obstaranie Technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie Nájomného bytu kúpou Technickej vybavenosti**, o ktorej Veriteľ rozhodol na základe žiadosti Dlžníka č. **494/2024** zo dňa **28.5.2024** overenej Pracovníkom OÚ Nitra

**Článok IV.
Poskytnutie Úveru**

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

= 77 420,00 EUR,

po splnení podmienok uvedených v Článku IX. ods. 9.7. Zmluvy.

- 4.2.** Veriteľ sa zaväzuje otvoriť v prospech Dlžníka Čerpací účet a Splátkový účet v lehote 45 kalendárnych dní odo dňa riadneho a úplného doručenia všetkých Veriteľom požadovaných dokladov. O otvorení Čerpacieho účtu a Splátkového účtu bude Veriteľ bezodkladne písomne informovať Dlžníka.
- 4.3.** Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver bezhotovostným prevodom na Čerpací účet. Zmluvné strany sa dohodli, že Úver sa považuje za poskytnutý dňom otvorenia Čerpacieho účtu, keďže týmto dňom sú finančné prostriedky vo výške Úveru alokované 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.

**Článok V.
Účel poskytnutia Úveru**

- 5.1.** Úver sa poskytuje za účelom uvedeným v § 6 ods. 1 písm. g) bod 1 ZoŠFRB (Kúpa pozemku podmieňujúceho výstavbu a užívanie nájomných bytov) po splnení podmienok uvedených v § 9 a v § 14b ZoŠFRB.
- 5.2.** Účel Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB a Vyhláškou MDVaRR.

**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 uvedie v Žiadosti o čerpanie sumu finančných prostriedkov Úveru, o čerpanie ktorej žiada. Suma finančných prostriedkov Úveru 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. Dlžník je oprávnený požiadať o čerpanie Úveru jednorazovo alebo postupne na základe viacerých Žiadostí o čerpanie, najviac však do výšky maximálnej výšky Úveru uvedenej v Článku I. Zmluvy.
- 6.3. V prípade, ak je Predávajúci právnická osoba alebo fyzická osoba oprávnená na výkon podnikateľskej činnosti, Dlžník je povinný predložiť Pracovníkovi OÚ, spolu s každou Žiadosťou o čerpanie, aj originál faktúry, resp. faktúr súvisiacich s Kúpou Pozemku (Veriteľ neakceptuje zálohové faktúry). Žiadosť o čerpanie s faktúrou je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi OÚ osobne alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby bez zbytočného odkladu po jej prevzatí od Predávajúceho, minimálne však 30 dní pred splatnosťou faktúry. V prípade nedodržania tejto lehoty Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou faktúry.
 - 6.4. 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 pod. Faktúra musí obsahovať predovšetkým identifikačné údaje Dlžníka a Predávajúceho, bankové spojenie Predávajúceho a formu úhrady bezhotovostným prevodom, poradové číslo faktúry, dátum dodania, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, podrobnú identifikáciu Pozemku, uplatnenú sadzbu dane v prípade, ak je Predávajúci platcom DPH, základ dane, výšku dane a celkovú sumu. Dlžník môže predložiť spolu s každou Žiadosťou o čerpanie aj faktúru vystavenú mimo územia Slovenskej republiky, krajín EÚ a EHP za predpokladu, že táto bude obsahovať všetky povinné údaje požadované právnymi predpismi Slovenskej republiky a bude úradne preložená do slovenského jazyka osobou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov podľa zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Požiadavka úradného prekladu sa nevzťahuje na faktúry vyhotovené v českom jazyku. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať náležitosti v zmysle tohto odseku Zmluvy a tiež zákonné náležitosti, Veriteľ neumožní čerpanie Úveru až do odstránenia jej nedostatkov.
 - 6.5. Každá strana faktúry, vrátane jej príloh a všetkých požadovaných dokladov, musí byť podpísaná Dlžníkom, Predávajúcim a Pracovníkom OÚ a označená odtlačkom jeho úradnej pečiatky.
 - 6.6. Pracovník OÚ odsúhlasí Dlžníkom predložené doklady podľa vyššie uvedených odsekov tohto článku Zmluvy, vydá súhlas s čerpaním Úveru, následne najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom splatnosti faktúry predloží skontrolované doklady Veriteľovi. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto odseku Zmluvy Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou faktúry. Veriteľ skontroluje doklady predložené Pracovníkom OÚ a dodržanie zmluvne stanovených podmienok, schváli čerpanie Úveru a zašle Banke pokyn na čerpanie Úveru. V prípade vzniku akýchkoľvek právnych pochybností alebo nedodržania všetkých zákonných a zmluvných podmienok Veriteľ neschváli čerpanie Úveru a písomne oznámi Dlžníkovi dôvod zamietnutia čerpania Úveru.
 - 6.7. Zmluvné strany sa dohodli, že čerpanie Úveru bude realizované bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov priamo na účet Predávajúceho uvedený na faktúre, ktorú Dlžník predloží spolu so Žiadosťou o čerpanie, a tiež v Kúpnej zmluve. V prípade, ak je Predávajúci fyzická osoba bez akéhokoľvek oprávnenia na výkon podnikateľskej činnosti, bude čerpanie Úveru realizované bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov priamo na účet Predávajúceho uvedený v Kúpnej zmluve, ak Veriteľ nerozhodne inak. Dlžník vyhlasuje, že nemá výhrady proti spôsobu čerpania Úveru podľa prvej vety tohto odseku Zmluvy a súhlasí s ním.
 - 6.8. Dlžník je oprávnený čerpať finančné prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným v tomto článku Zmluvy v lehote 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu. Po uplynutí tejto lehoty nie je Dlžník oprávnený čerpať Úver bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa, pokiaľ Zmluva neustanovuje inak.
 - 6.9. 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 o správe majetku štátu, Zákonom o pohľadávkach štátu, Zákonom o rozpočtových pravidlách a s inými právnymi predpismi.

6.10. V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru viazne na Nehnuteľnosti/Budove/Nájomnom byte záložné právo zriadené v prospech bankovej inštitúcie (ďalej ako „**Banka Predávajúceho**“), Veriteľ môže povoliť čerpanie Úveru za podmienok uvedených v tomto článku Zmluvy a po splnení všetkých nasledovných podmienok:

- Banka Predávajúceho vystaví Veriteľovi súhlas so zriadením záložného práva v prospech Veriteľa;
- Banka Predávajúceho vystaví Veriteľovi písomný prísľub podať na príslušný orgán (okresný úrad, katastrálny odbor) žiadosť o výmaz záložného práva, ktoré je zriadené v jej prospech, a to bezodkladne po pripísaní finančných prostriedkov na ňou označený úverový účet Predávajúceho;
- Banka Predávajúceho vystaví Veriteľovi prehľad o výške aktuálneho zostatku jej úverového vzťahu s Predávajúcim a označí účet Predávajúceho, na ktorý majú byť poukázané finančné prostriedky z Čerpacieho účtu;
- Banka predávajúceho oznámi Veriteľovi číslo vkladu záložného práva zriadeného v prospech Banky Predávajúceho k Nehnuteľnosti/Budove/Nájomnému bytu a číslo úverovej zmluvy uzatvorenej medzi Predávajúcim a Bankou Predávajúceho;
- Dlžník predloží súhlas Banky Predávajúceho s predčasným splatením úveru s uvedením dátumu požadovaného splatenia úveru a s vyčíslením zostatku úveru ku dňu požadovaného splatenia úveru; to platí v prípade, ak je Predávajúci fyzická osoba bez akéhokoľvek oprávnenia na výkon podnikateľskej činnosti.

Dlžník je povinný zabezpečiť, aby číslo účtu uvedené Bankou Predávajúceho bolo totožné s číslom účtu uvedeným na Žiadosti o čerpanie a na ostatných dokladoch predložených Veriteľovi. Číslo bankového účtu uvedené na faktúre a v Kúpnej zmluve musí byť rovnaké. Doručovanie vyššie uvedených dokumentov v zmysle tohto odseku Zmluvy medzi Veriteľom a Bankou Predávajúceho je možné vykonať aj prostredníctvom osoby Dlžníka.

6.11. V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru viazne na Nehnuteľnosti/Budove/Nájomnom byte iné záložné právo ako záložné právo v prospech Banky Predávajúceho podľa ods. 6.10. tohto článku Zmluvy alebo iné záložné právo akceptované Veriteľom, alebo je na liste vlastníctva vyznačená plomba alebo obmedzujúca poznámka, čerpanie Úveru nie je možné realizovať, ak Zmluva neurčuje inak.

Článok VII. Zabezpečenie Úveru

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

7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávky Veriteľa 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 a pod.), budú **zabezpečené záložným právom** v prospech Veriteľa **k Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti (ďalej len „predmet zabezpečenia“)**, ktorých **hodnota musí byť minimálne vo výške 1,3 násobku súčtu maximálnej výšky Úveru podľa Článku I. Zmluvy a maximálnej výšky úverov poskytnutých Veriteľom na základe zmlúv o úvere uvedených v ods. 3.3. Článku III. Zmluvy.**

- 7.3. Dlžník je povinný bezodkladne po podpise Zmluvy uzatvoriť s Veriteľom záložnú zmluvu k predmetu zabezpečenia (ďalej ako „**Záložná zmluva**“) v súlade s ustanovením § 151a Občianskeho zákonníka s podmienkami uvedenými v ods. 7.2. tohto článku Zmluvy a predložiť Veriteľovi doklady uvedené v ods. 9.7. Článku IX. Zmluvy. V prípade, ak v čase uzavretia Záložnej zmluvy Dlžník nebude vlastníkom Nehnuteľnosti, je povinný zabezpečiť uzavretie Záložnej zmluvy aj Predávajúcim.
- 7.4. Dlžník je povinný zabezpečiť zriadenie a zápis záložného práva podľa ods. 7.3., 7.6., 7.10. a 7.11. tohto článku Zmluvy v prospech Veriteľa s postavením **prednostného záložného veriteľa** v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka rozhodujúcim na uspokojenie pohľadávok zo Zmluvy, ktoré bude vyznačené **v katastri nehnuteľností na základe Rozhodnutia** počas celej doby Trvania úverového vzťahu.
- 7.5. Záložné právo podľa tohto článku Zmluvy môže mať počas lehoty vopred určenej Veriteľom druhé poradie rozhodujúce pre uspokojenie pohľadávok Veriteľa **iba v prípade záložného práva zriadeného pre Banku Predávajúceho**. Do uplynutia tejto lehoty je Dlžník povinný zabezpečiť Veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa rozhodujúce pre uspokojenie pohľadávok Veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka.
- 7.6. V prípade, ak Dlžník nedokáže v čase pred otvorením Čerpacieho účtu a Splátkového účtu zriadiť záložné právo k Nehnuteľnosti a zabezpečiť zápis záložného práva do katastra nehnuteľností vydaním Rozhodnutia, Veriteľ môže súhlasiť, aby bolo zriadené záložné právo v prospech Veriteľa s postavením prednostného veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka **k Inej nehnuteľnosti**, ktorej hodnota musí byť minimálne vo výške 1,3 násobku súčtu maximálnej výšky Úveru podľa Článku I. Zmluvy a maximálnej výšky úverov poskytnutých Veriteľom na základe zmlúv o úvere uvedených v ods. 3.3. Článku III. Zmluvy. Následne je Dlžník povinný uzavrieť s Veriteľom Záložnú zmluvu v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti v súlade s ustanovením § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka a zabezpečiť vydanie Rozhodnutia. Záložné právo k Inej nehnuteľnosti bude trvať minimálne do zriadenia a zápisu záložného práva podľa ods. 7.3. tohto článku Zmluvy. V prípade, že hodnota Nehnuteľnosti bude nižšia, zostane aj naďalej zriadené záložné právo k Inej nehnuteľnosti.
- 7.7. Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ vyhotoví Záložnú zmluvu a návrh na vklad záložného práva k predmetu zabezpečenia v potrebnom počte vyhotovení na základe súhlasu zastupiteľstva Dlžníka so zriadením záložného práva k predmetu zabezpečenia a Dlžníkom predloženého znaleckého posudku, ktorý ku dňu jeho doručenia Veriteľovi nemôže byť starší ako 3 mesiace odo dňa jeho vyhotovenia. Veriteľom podpísané dokumenty Veriteľ zašle Dlžníkovi na podpis. Zmluvné strany sú povinné vzájomne si poskytnúť súčinnosť potrebnú pre dosiahnutie zabezpečenia Úveru v zmysle tohto článku Zmluvy.
- 7.8. Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru (záložné právo, Banková záruka) znáša v celom rozsahu Dlžník.
- 7.9. Dlžník sa zaväzuje, že nevykoná žiadny úkon smerujúci k zániku záložného práva **k predmetu zabezpečenia** a k zániku Bankovej záruky bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa.
- 7.10. Okrem zriadenia záložného práva podľa ods. 7.3., 7.6. a 7.11. tohto článku Zmluvy je Dlžník povinný zabezpečiť počas celej doby Trvania úverového vzťahu prístup k Budove/Inej nehnuteľnosti z pozemnej komunikácie cez **Prístupovú cestu** zriadením vecného bremena „*in rem: právo prechodu a prejazdu*“ cez Prístupovú cestu (ďalej ako „**Vecné bremeno**“), ak nie je zabezpečený priamy prístup k Budove/Inej nehnuteľnosti z pozemnej komunikácie a Prístupová cesta nie je vo vlastníctve Dlžníka; v opačnom prípade je Dlžník povinný zriadiť/zabezpečiť zriadenie záložného práva k Prístupovej ceste v prospech Veriteľa. To neplatí, ak je k Prístupovej ceste už zriadené Vecné bremeno pre Dlžníka.
- 7.11. Veriteľ je oprávnený pred otvorením Čerpacieho účtu a Splátkového účtu a počas Trvania úverového vzťahu prehodnotiť **dostatočnosť zabezpečenia** pohľadávok z Úveru. Dlžník je povinný na výzvu Veriteľa doplniť predmet zabezpečenia o Inú nehnuteľnosť v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka. Inú nehnuteľnosť podľa predchádzajúcej vety je Dlžník povinný poistiť pre prípad následkov živelných udalostí a zároveň zriadiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech

Veriteľ a najneskôr do 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti Rozhodnutia. Spoločná hodnota predmetu zabezpečenia musí byť minimálne vo výške 1,3 násobku súčtu maximálnej výšky Úveru podľa Článku I. Zmluvy a maximálnej výšky úverov poskytnutých Veriteľom na základe zmlúv o úvere uvedených v ods. 3.3. Článku III. Zmluvy počas celej doby Trvania úverového vzťahu. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa musí byť minimálne vo výške 1,3 násobku maximálnej výšky Úveru podľa Článku I. Zmluvy počas celej doby Trvania úverového vzťahu. Veriteľ je oprávnený umožniť Dlžníkovi doplniť zabezpečenie Úveru Bankovou zárukou. V prípade, ak Dlžník nevyhoví výzve Veriteľa na doplnenie zabezpečenia Úveru, Veriteľ má právo postupovať podľa ods. 11.3. Článku XI. Zmluvy. V čase od zaslania výzvy Veriteľa na doplnenie predmetu zabezpečenia alebo na zmenu zabezpečenia Úveru do jeho riadneho a úplného doplnenia sa Veriteľ nemôže dostať do omeškania s plnením akýchkoľvek jeho povinností v zmysle Zmluvy.

- 7.12.** Ak Dlžník neuspokojí pohľadávky Veriteľa zo Zmluvy riadne a včas, je Veriteľ v zmysle príslušných platných právnych predpisov oprávnený začať výkon záložného práva spôsobom predaja predmetu zabezpečenia 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 predmetom zabezpečenia 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.
- 7.13.** Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči vlastníkom predmetu zabezpečenia, tretím osobám a/alebo užívateľom Nájomného bytu alebo nebytových priestorov, ktorí by si nárokovali akékoľvek práva alebo plnenia v súvislosti s predmetom zálohu, pokiaľ tieto práva nie sú výslovne uvedené v Zmluve. Veriteľ nie je povinný zabezpečiť týmto osobám náhradné bývanie, ubytovanie, prístrešie alebo iné plnenie.
- 7.14.** Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ je oprávnený, v prípade akýchkoľvek pochybností týkajúcich sa hodnoty predmetu zabezpečenia, nechať si vyhotoviť znalecký posudok na určenie jeho hodnoty, a to kedykoľvek počas Trvania úverového vzťahu. Znalecký posudok bude vyhotovený 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 predmetu zabezpečenia v zmysle vyššie uvedeného znaleckého posudku nižšia ako 1,3 násobok súčtu maximálnej výšky Úveru podľa Článku I. Zmluvy a maximálnej výšky úverov poskytnutých Veriteľom na základe zmlúv o úvere uvedených v ods. 3.3. Článku III. Zmluvy, Dlžník berie na vedomie a súhlasí s tým, že Veriteľ je oprávnený primerane znížiť maximálnu výšku Úveru a Dlžník sa zaväzuje takto jednostranne zníženú maximálnu výšku Úveru akceptovať.

Článok VIII. Splácanie Úveru

- 8.1.** Dlžník sa zaväzuje splácať Úver Veriteľovi v Lehote splatnosti Úveru, 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 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) úroku 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 zostávajú nedotknuté.

- 8.4. Anuitná splátka Úveru alebo iná suma zaplatená Dlžníkom v zmysle Zmluvy sa považuje za uhradenú 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 ods. 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 podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka zo sumy, s ktorou je Dlžník v omeškaní.
- 8.8. Dlžník je povinný platiť Úver Anuitnými splátkami Úveru, ktorých výška v jednotlivých mesiacoch nesmie byť nižšia, ako je výška Anuitnej splátky Úveru uvedená v Článku I. Zmluvy, alebo výška zmenenej 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 platiť Úver splátkami, 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 dohodli, že úhrada vopred niekoľkých Riadnych splátok splatných v budúcnosti (tzv. „predplatenie“ Riadnych splátok) nie je možná.

Článok IX. Povinnosti a vyhlásenia Dlžníka

- 9.1. Dlžník je povinný, okrem všeobecných zákonných povinností, plniť voči Veriteľovi predovšetkým tieto povinnosti:
 - a) použiť Úver výlučne na Zmluvou stanovený účel;
 - b) dodržať podmienky, za ktorých bol Úver poskytnutý Dlžníkovi;
 - c) dodržať podmienky poskytnutia podpory uvedené v § 9 a v § 14b ZoŠFRB.
- 9.2. Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním povereným osobám vstup do Nájomného bytu/Budovy počas Trvania úverového vzťahu za účelom vykonania kontroly dodržiavania obsahu Zmluvy, a to najmä účelu, na ktorý bol Úver poskytnutý. Dlžník je povinný zdržať sa akýchkoľvek úkonov, ktorými by zmaril alebo sťažil výkon kontroly. Dlžník je zároveň povinný zabezpečiť súčinnosť osôb, ktoré majú k dispozícii dokumentáciu vyžiadajú Veriteľom v rámci výkonu kontroly, ak ju nemá k dispozícii Dlžník.
- 9.3. Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu nezriadi bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa k predmetu zabezpečenia alebo k jeho častiam iné záložné právo ako záložné právo podľa Článku VII. Zmluvy. Dlžník tiež nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa predmet zabezpečenia alebo jeho časti

predať, previesť alebo inak scudzit', zaťažiť akýmkoľvek vecným právom (najmä, ale nielen vecným bremenom, predkupným právom alebo zabezpečovacím prevodom práva) alebo záväzkovým právom (nájomnou alebo inou zmluvou alebo dohodou okrem nájomnej zmluvy súvisiacej so zachovaním nájomného charakteru bytu v zmysle ZoŠFRB), ani inak s nimi nakladať, a to ani jednotlivito.

9.4. Dlžník je povinný bezodkladne písomne oznámiť Veriteľovi prostredníctvom Pracovníka OÚ alebo poštou na adresu sídla Veriteľa, resp. priamo do podateľne Veriteľa všetky zmeny týkajúce sa:

- Dlžníka (predovšetkým zrušenie alebo zánik Dlžníka, zmenu údajov Dlžníka uvedených v záhlaví Zmluvy a pod.),
- schopnosti Dlžníka splácať Úver (predovšetkým hroziaca platobná neschopnosť alebo predĺženosť Dlžníka, zavedenie ozdravného režimu alebo nútenej správy na Dlžníka, začatie exekúcie, spory týkajúce sa Dlžníka a pod.), spory a zmeny týkajúce sa Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti.

9.5. Dlžník nie je oprávnený postúpiť, previesť alebo založiť akékoľvek práva, pohľadávky a nároky vyplývajúce priamo alebo nepriamo zo Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa. V prípade akejkoľvek zmeny v osobe Dlžníka je Dlžník povinný zabezpečiť, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy vzťahovali v rovnakom rozsahu aj na nového dlžníka.

9.6. Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa, do vyčerpania úveru výlučne prostredníctvom Pracovníka OÚ, o súhlas s každou zmenou, ktorá by sa mala týkať najmä, ale nielen Nehnuteľnosti/Budovy/Nájomného bytu/Pozemku/Inej nehnuteľnosti alebo Kúpnej zmluvy. Súčasťou takejto žiadosti sú doklady stanovené Veriteľom. Veriteľ podľa potreby vykoná kontrolu požadovaných zmien.

9.7. Dlžník je povinný predložiť 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 Nehnuteľnosti** a k Prístupovej ceste **k Budove**, ak je vo vlastníctve Dlžníka (originál);
- b) doklad o poistení **Nájomného bytu** proti následkom živelných udalostí (overená kópia zo strany Pracovníka OÚ alebo Veriteľa/originál/úradne osvedčená kópia);
- c) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia **Nájomného bytu** proti následkom živelných udalostí v prospech Veriteľa minimálne vo výške maximálnej výšky Úveru podľa Článku I. Zmluvy (originál);
- d) doklad preukazujúci zaplatenie poistného z poistenia **Nájomného bytu** (fotokópia/originál);
- e) Zmluvu o zriadení vecného bremena „in rem: právo prechodu a prejazdu“ cez Prístupovú cestu (originál); to neplatí, ak je zabezpečený priamy prístup k Budove z pozemnej komunikácie, alebo ak je Prístupová cesta vo vlastníctve Dlžníka, alebo ak je k Prístupovej ceste už zriadené Vecné bremeno 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, Dlžník predloží Veriteľovi na základe výzvy Veriteľa výpis z listu vlastníctva použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným záložným právom podľa písm. a) tohto odseku Zmluvy v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa (originál) alebo s vyznačeným Vecným bremenom **podľa písm. e) tohto odseku Zmluvy** (originál) bezodkladne po doručení výzvy Veriteľa. Postavenie Veriteľa ako prednostného záložného veriteľa nie je potrebné preukázať v prípade záložného práva zriadeného pre Banku Predávajúceho podľa ods. 6.10. Článku VI. Zmluvy.

Doklady uvedené pod písm. a) a c) tohto odseku Zmluvy vyhotoví Veriteľ.

9.8. Dlžník je povinný uzavrieť poistnú zmluvu na Budovu/Nájomný byt proti následkom živelných udalostí a zriadiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech Veriteľa najmenej vo výške maximálnej výšky Úveru podľa Článku I. Zmluvy v lehote 30 dní od nadobudnutia

právoplatnosti Rozhodnutia. Budova/Nájomný byt musí byť poistená/ý počas celej doby trvania záložného práva podľa Článku VII. Zmluvy. Dlžník sa zaväzuje, že Budova/Nájomný byt nebude podpoistená/ý počas celej doby trvania záložného práva podľa Článku VII. Zmluvy. V prípade vzniku poistnej udalosti, ak bude škoda vyššia ako **3.300,- EUR**, je Dlžník povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Veriteľa. Zánik alebo zmena poistnej zmluvy alebo vinkulácie poistného plnenia v prospech Veriteľa počas trvania záložného práva podľa Článku VII. Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa sa považujú za podstatné porušenie Zmluvy. Rovnaké povinnosti sa vzťahujú aj na poistenie Inej nehnuteľnosti.

- 9.9.** Dlžník vyhlasuje, že nie je v omeškaní s plnením svojich záväzkov a že neexistujú žiadne skryté záväzky.
- 9.10.** Dlžník vyhlasuje, že uzavretie Zmluvy a plnenie povinností z nej vyplývajúcich nepredstavuje žiadne porušenie právnych predpisov, rozhodnutí alebo dohody Dlžníka. Dlžník ďalej vyhlasuje, že získal všetky súhlasy a povolenia a splnil všetky podmienky, ktoré sú potrebné na uzavretie a riadne plnenie Zmluvy, najmä súhlas zastupiteľstva Dlžníka na uzavretie Zmluvy a zabezpečenie Úveru formou záložného práva alebo Bankovou zárukou podľa Článku VII. Zmluvy.
- 9.11.** Dlžník vyhlasuje, že všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré poskytol/poskytne Veriteľovi pri podaní žiadosti o poskytnutie Úveru, ako aj počas Trvania úverového vzťahu, sú úplné, pravdivé, nezavádzajúce, nepozmenené, správne a neskreslené.
- 9.12.** Dlžník vyhlasuje, že:
 - nie je účastníkom žiadneho súdneho, správneho alebo iného sporu alebo konania, ktoré by mohlo ohroziť, prípadne nežiadúcim spôsobom ovplyvniť splácanie poskytnutého Úveru a že začatie takýchto sporov alebo konaní ani nehrozí;
 - nemá žiadne záväzky voči daňovému úradu, colnému úradu, Sociálnej poisťovni, zdravotným poisťovniam, úradu práce, sociálnych vecí a rodiny, ani iným verejným inštitúciám, úradom alebo organizáciám a orgánom verejnej moci.
- 9.13.** 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.
- 9.14.** 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 požiada.
- 9.15.** Dlžník je povinný zabezpečiť právoplatný vklad vlastníckeho práva k Pozemku do katastra nehnuteľností v prospech Dlžníka v lehote 6 mesiacov odo dňa ukončenia čerpania Úveru.

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 alebo na korešpondenčnú adresu oznámenú Veriteľovi Dlžníkom. Ak Dlžník neprevezme zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Dlžník nevyzdvihne zásielku v odbernej lehote od uloženia, považuje sa zásielka za doručенú dňom jej uloženia na pošte Dlžníka. V prípade, ak sa Veriteľovi vráti zásielka adresovaná Dlžníkovi s poznámkou „adresát neznámy“, zásielka sa považuje za doručенú dňom vrátenia neprevzatej zásielky.
- 10.2.** V prípade, ak korešpondencia môže byť doručovaná Dlžníkovi aj v inej ako v listinnej forme, 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 Veriteľ zašle Dlžníkovi 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 právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, resp. Zmluvou, Veriteľ má právo uložiť mu sankciu za každé jednotlivé porušenie podľa príslušných právnych predpisov 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 porušenia 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 opakovane (t. j. minimálne dvakrát), poruší platobnú disciplínu, čím sa rozumie porušenie iného peňažného záväzku ako záväzku platenia Anuitných splátok Úveru;
 - d) Dlžník alebo osoba, ktorá poskytla zabezpečenie Úveru, poruší povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy uzavretej s Veriteľom alebo povinnosť vyplývajúcu zo záväzku zabezpečujúceho pohľadávku Veriteľa voči Dlžníkovi na základe Zmluvy;
 - e) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru, najmä podstatné zhoršenie finančnej situácie Dlžníka, platobnú neschopnosť Dlžníka, nútenú správu, ozdravný režim, exekúciu, existenciu súdneho sporu, atď.;
 - f) Dlžník poruší povinnosť oznámiť Veriteľovi skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zvýšenie miery rizika návratnosti Úveru;
 - g) Dlžník poruší podmienky poskytnutia podpory na kúpu Pozemku podľa ZoŠFRB;
 - h) Dlžník poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa Článku VI. Zmluvy;
 - i) Dlžník poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa Článku VII. Zmluvy;
 - j) Dlžník poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa Článku IX. Zmluvy;
 - k) ktorékoľvek vyhlásenie Dlžníka uvedené v ods. 9.9., 9.10., 9.11., 9.12. Článku IX. Zmluvy sa ukáže ako nepravdivé;
- môže Veriteľ uplatniť sankcie v zmysle ods. 11.3. Článku XI. Zmluvy.
- 11.3.** V prípade, ak Dlžník poruší povinnosti podľa predchádzajúceho odseku tohto článku Zmluvy, 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);
 - 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, zmluvnú pokutu, úrok z omeškania, odvody, penále, prípadne iné záväzky do **30** 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, vypovedať ju alebo vyhlásiť Predčasnú splatnosť Úveru, Veriteľ má právo odstúpiť aj od všetkých Ostatných úverových zmlúv, vypovedať ich alebo vyhlásiť predčasnú splatnosť úverov. Ak Dlžník poruší ustanovenia niektorej z Ostatných úverových zmlúv, pre ktoré je Veriteľ oprávnený od takejto zmluvy odstúpiť, vypovedať ju alebo vyhlásiť predčasnú splatnosť úveru, má Veriteľ právo odstúpiť aj od zvyšných Ostatných úverových zmlúv a od Zmluvy, vypovedať ich alebo vyhlásiť predčasnú splatnosť úverov.
- 11.7. V prípade, ak Dlžník neuskutočnil čerpanie úveru na obstaranie Nájomného bytu na základe zmluvy o úvere uvedenej v ods. 3.3. Článku III. Zmluvy, táto skutočnosť spôsobuje zánik Zmluvy (rozhľadovacia podmienka účinnosti Zmluvy) a vznik povinnosti Dlžníka v zmysle ods. 11.4. tohto článku Zmluvy.

Článok XII.

Zmluvné pokuty a zákonné odvody

- 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 Zmluvné strany uzavru dohodu o ukončení 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, prírodné katastrofy celonárodného rozsahu atď.
- 12.2. V prípade, ak Dlžník poruší povinnosť podľa ods. 9.14. Článku IX. Zmluvy, Veriteľ je 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 maximálnej výšky Úveru podľa Článku I. Zmluvy z dôvodu porušenia povinností uvedených v Článku VI. Zmluvy, v ods. 9.1. až 9.6., v ods.9.8., 9.11, 9.15. Článku IX. Zmluvy a v ods.11.2. písm. b) a 11.4. Článku XI. Zmluvy za každé jednotlivé, aj opakované porušenie povinnosti. 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 zmluvných pokút, uvedených v tomto článku Zmluvy, považuje za primeranú.
- 12.5. Za nedodržanie podmienky zriadenia záložného práva podľa Článku VII. Zmluvy je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi odvod a penále vo výške uvedenej v ZoŠFRB. Ak Dlžník nesplní podmienku zriadenia záložného práva ani v termíne uvedenom v ZoŠFRB, je povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru.

Článok XIII.

Predčasné splatenie Úveru a Mimoriadne splátky Úveru

- 13.1. Dlžník môže splatiť Úver alebo jeho časť pred dohodnutou Lehotou splatnosti Úveru len s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa.
- 13.2. Dlžník môže vykonať Mimoriadnu splátku časti Úveru len s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa. Mimoriadnu splátku Úveru je možné realizovať najviac dvakrát za kalendárny rok, pričom minimálna výška Mimoriadnej splátky Úveru je 15.000,- EUR. 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 k primeranému zníženiu výšky Anuitných splátok Úveru.
- 13.3. V prípade, ak dôjde k zániku záväzku vrátením Úveru pred Lehotou splatnosti Úveru, napríklad v dôsledku predčasného splatenia Úveru alebo odstúpenia od Zmluvy, zánik tohto záväzku nemá vplyv na existenciu ostatných záväzkov vzniknutých zo Zmluvy, ktoré majú existovať aj po jeho zániku.

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 3 vyhotoveniach, z toho 2 vyhotovenia sú pre Veriteľa a 1 vyhotovenie pre Dlžníka.
- 14.3. Zmluvu je možné meniť len číslovanými dodatkami, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy a sú podpísané Zmluvnými stranami. Podmienka vyhotovenia dodatku k Zmluve sa nevzťahuje na zmeny týkajúce sa Článku XIII. Zmluvy, zníženia, zvýšenia a odkladu úhrady Anuitných splátok Úveru, zvýšenia Obstarávacieho nákladu hrazeného z vlastného zdroja Dlžníka, zníženia Obstarávacieho nákladu a nevyčerpania 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. Zmluvné strany sa v zmysle § 262 Obchodného zákonníka dohodli, že ich záväzkový vzťah sa spravuje podľa Obchodného zákonníka.
- 14.8. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa niektoré ustanovenia Zmluvy stanú neplatnými, neúčinnými alebo nevymáhateľnými, nahradia ich 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, spor rozhodne 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 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.sfrb.sk v časti Legislatíva a ktorý je dostupný v priestoroch ŠFRB v listinnej forme, čím mu boli poskytnuté informácie ako 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. Milan Lipka
generálny riaditeľ
Štátny fond rozvoja bývania
pečiatka a podpis

.....
Ing. Ondrej Juhász
primátor mesta Želiezovce
pečiatka a podpis
overenie podpisu dlžníka