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. c) zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a podľa Nariadenia Komisie (EÚ) 2023/2831 z 13. decembra 2023 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc de minimis (ďalej len „Nariadenie“)
(ďalej len ako „**Zmluva**“)

Číslo Zmluvy: 102/904/2024

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Veriteľ:

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

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

a

Dlžník:
Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, adresa: Bratislava, Podzáhradná 10067/39, 41, 43, podľa údajov zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 4416 vedenom pre katastrálne územie Podunajské Biskupice, v zastúpení **správcom:**

Názov:	**SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.**
Adresa sídla:	Bebravská 34, 821 07 Bratislava
IČO:	35 815 329
Zapísaný:	v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd. Sro, vl. č. 24426/B
Osoba oprávnená konať za správcu:	Jana Adamová, konateľ
Korešpondenčná adresa:	Bebravská 34, 821 07 Bratislava - Vrakuňa
Email:	

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

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

Článok I.
Prehľad základných podmienok Zmluvy

Maximálna výška Úveru**:**	**409 270,00 EUR**
Účel poskytnutia Úveru:	**Obnova bytovej budovy**
Podúčel:	**965 - Výmena alebo modernizácia výťahu** **975 - Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, tepla a vzduchotechniky v bytovom dome**
Kód účelu:	**U505**
Úroková sadzba:	**1 %** p. a.
Spôsob výpočtu úroku:	365/360 dní
Lehota splatnosti Úveru:	**25 rokov** odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky Úveru
Výška Anuitnej splátky Úveru:	**1 545,00 EUR**
Názov Stavby:	**Obnova bytového domu Podzáhradná 39-43, Bratislava**
Miesto Stavby:	**Bratislava, Podzáhradná 10067/39, 41, 43**
Špecifikácia nehnuteľnosti:	Budova so súpisným č. **10067** postavená na pozemku parcely registra. **C-KN č. 5478/4** nachádzajúca sa v katastrálnom území **Podunajské Biskupice,** zapísaná na LV č. **4416** (ďalej ako „**Budova**“)
Okres/kód okresu, kde sa Stavba realizuje:	Bratislava II/102
Stavebný dozor (meno, číslo oprávnenia):	Ing. arch. Ľudmila Saudreau, 0874 AA
Zabezpečenie Úveru:	Fond prevádzky, údržby a opráv
Obstarávací náklad:	429 287,24 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 MÚ – príslušný pracovník úradu obce v sídle okresu príslušného podľa miesta Stavby v zmysle § 15 ods. 1 písm. a) ZoŠFRB.
Budova - budova špecifikovaná v Článku I. Zmluvy, na ktorú bude poskytnutá podpora vo forme Úveru.
Stavba – výkon prác vrátane dodávok materiálu, ktoré sú uskutočňované na Budove v súlade s projektovou dokumentáciou a stavebným povolením alebo rozhodnutím o povolení stavby resp. Oznámením stavebného úradu k ohláseniu Stavby v zmysle Článku I. Zmluvy, ktorými sa dosahuje účel podľa § 6 ods. 1 písm. c) bod 1 v spojení s § 6 ods. 4 ZoŠFRB pri zachovaní podmienok v § 11 ZoŠFRB.
Obnova Budovy – stavebné úpravy bytovej budovy Modernizáciou, Odstránením systémovej poruchy a Zateplením.
Modernizácia - modernizácia alebo rekonštrukcia spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu podľa § 6 ods. 1 písm. c) bodu 1 ZoŠFRB, ktorou sa rozumie :
a) výmena alebo modernizácia výťahu v bytovom dome,
b) výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome,
c) stavebná úprava spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, ktorou sa umožní prístup do bytov v bytovom dome pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu,
d) vybudovanie technického zariadenia na využívanie obnoviteľných zdrojov energie a vybudovanie zariadenia na mechanické vetranie so systémom rekuperácie tepla pre vlastnú spotrebu bytovej budovy („realizácia obnoviteľného zdroja energie“)
e) iná modernizácia bytového domu neuvedená v písmenách a) až d) a v § 6 ods. 1 písm. c) druhého bodu alebo tretieho bodu ZoŠFRB, tak ako bola schválená Veriteľom podľa Dlžníkom predloženej stavebnej dokumentácie.
Odstránenie systémovej poruchy - odstránenie poruchy Budovy podľa § 12 ZoŠFRB, ktorú nezavinili užívatelia bytov, ale má pôvod v nesprávne navrhnutých materiáloch a detailoch, nesprávne použitej technológii výstavby alebo v nedodržaní navrhnutého postupu realizácie stavby, tak ako bolo schválené Veriteľom podľa Dlžníkom predloženej stavebnej dokumentácie.
Zateplenie – stavebné úpravy existujúceho bytového domu alebo jeho samostatne užívanej časti alebo rodinného domu, ktorými sa vykonáva zásah do tepelnej ochrany zateplením obvodového plášťa, strešného plášťa a výmenou pôvodných otvorových výplní bytového domu alebo rodinného domu v zmysle § 6 odsek 1 písmeno c) bod 3. ZoŠFRB, tak ako boli schválené Veriteľom podľa Dlžníkom predloženej stavebnej dokumentácie.
Obstarávací náklad – cena zhotovenia Stavby, vrátane dane z pridanej hodnoty (ďalej len „**DPH**“). Do Obstarávacieho nákladu je možné započítať cenu projektovej dokumentácie, cenu odborného posudku preukazujúceho existenciu systémovej poruchy a projektového energetického hodnotenia bytovej budovy. Do Obstarávacieho nákladu sa nezapočíta cena obnovy nebytového priestoru okrem garáží a garážových stojísk v bytovej budove. Do Obstarávacieho nákladu sa započítava aj cena za vybudovanie technického zariadenia, ktoré bude využívať obnoviteľné zdroje energie alebo zariadenia na mechanické vetranie so systémom rekuperácie tepla. Do Obstarávacieho nákladu Zateplenia alebo výmeny spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla sa môže započítať aj cena za realizáciu vodozádržných opatrení a vybudovanie vonkajších tieniacich prvkov.
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.
Podnik – Dlžník, ktorý musí spĺňať všetky podmienky podľa *„Schémy minimálnej pomoci na obnovu bytovej budovy zo Štátneho fondu rozvoja bývania č. 12/2024 v zmysle § 6 ods. 1 písm. c) ZoŠFRB (ďalej len „Schéma“).*
Zhotoviteľ/Dodávateľ – subjekt, ktorý na základe Veriteľom schválenej Zmluvy o dielo realizuje Obnovu Budovy.

Zmluva o dielo – zmluva uzatvorená medzi Dlžníkom ako objednávateľom a Zhotoviteľom/ Dodávateľom Obnovy Budovy, pričom cena Obnovy Budovy je čiastočne alebo úplne hradená z finančných prostriedkov poskytnutých na základe Zmluvy.
Vlastné zdroje – akékoľvek finančné prostriedky v dispozícii Dlžníka, vrátane komerčného úveru, pôžičky a podobne, ktoré nepochádzajú zo zdrojov rozpočtových kapitol štátneho rozpočtu, iných štátnych fondov, iných verejných zdrojov alebo zdrojov Európskej únie.
Duplicitné financovanie – čiastočné alebo úplné financovanie tých istých častí Stavby z iných verejných prostriedkov alebo finančných prostriedkov zo zdrojov Európskej únie.
Trvanie úverového vzťahu – doba odo dňa účinnosti Zmluvy do zániku všetkých záväzkov Zmluvných strán vyplývajúcich zo Zmluvy.
Kolaudačné rozhodnutie – rozhodnutie stavebného úradu o povolení užívania Stavby.
Kolaudačné osvedčenie stavby – osvedčenie stavebného úradu o stavebnotechnickej spôsobilosti stavby na projektovaný účel podľa zákona č. 201/2022 Z.z. o výstavbe, ktorý nadobudne účinnosť po zrušení zákona č. 50/1976 Z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) 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.
Občiansky zákonník - zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
Obchodný zákonník - zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
Stavebný zákon – zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
ZoŠFRB – zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.
Zákon o pohľadávkach štátu – zákon č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
Zákon o správe majetku štátu – zákon č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu 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 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. **904/2024** zo dňa **7.8.2024** overenej Pracovníkom MÚ **Bratislava II** Veriteľ rozhodol o poskytnutí Úveru (ďalej len „žiadosť o poskytnutie 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.

Článok IV.
Poskytnutie Úveru

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

= 409 270,00 EUR,

a to po splnení všetkých podmienok uvedených v Článku IX. ods. 9.11. 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 aj Splátkový účet v lehote 45 kalendárnych dní odo dňa riadneho a úplného doručenia všetkých Veriteľom požadovaných dokladov. O otvorení Čerpacieho účtu a Splátkového účtu bude Veriteľ bezodkladne písomne informovať Dlžníka.

4.4. Dlžník je povinný preukázať Veriteľovi po otvorení Čerpacieho účtu a Splátkového účtu vloženie finančných prostriedkov vo výške troch (3) mesačných splátok Úveru v zmysle odseku 7.3. Článku VII. Zmluvy.

Článok V.
Účel poskytnutia Úveru

5.1. Úver sa poskytuje za účelom uvedeným v § 6 ods. 1 písm. c) bod 1. (**Modernizácia)** po splnení podmienok uvedených v § 9 a v § 11 ZoŠFRB s cieľom zlepšenia infraštruktúry bývania a zvýšenia energetickej efektívnosti.

5.2. Účel Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, 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 MÚ. Dlžník berie na vedomie, že Žiadosť o čerpanie spolu s príslušnými dokumentmi sa nepredkladá priamo Veriteľovi. Čerpanie je možné až po kumulatívnom splnení nasledovných podmienok:

a) bol otvorený Čerpací účet;
b) Dlžník splnil povinnosti vyplývajúce z ods. 7.3. Článku VII. Zmluvy;
c) Dlžník preinvestoval/uhradil finančné prostriedky z Vlastných zdrojov minimálne vo výške rozdielu medzi Obstarávacím nákladom uvedeným v Článku I. Zmluvy a maximálnou výškou Úveru uvedenou v ods. 4.1. Článku IV. Zmluvy. Túto skutočnosť je Dlžník povinný preukázať pred prvým čerpaním Úveru Pracovníkovi MÚ dôveryhodným spôsobom, predovšetkým riadnymi daňovými dokladmi a výpismi z bankového účtu Dlžníka alebo potvrdením banky o úhrade, ktoré osvedčujú, že Vlastné zdroje boli použité v súvislosti s účelom Úveru a v súlade s Veriteľom odsúhlaseným rozpočtom, ktorý Dlžník predložil v žiadosti o poskytnutie Úveru. Táto podmienka musí byť splnená len v prípade, ak Úver nie je poskytnutý vo výške Obstarávacieho nákladu.

6.2. Dlžník v Žiadosti o čerpanie uvedie sumu finančných prostriedkov Úveru, o čerpanie ktorej žiada. Suma 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. Dlžník je oprávnený požiadať o čerpanie Úveru jednorazovo alebo postupne na základe viacerých Žiadostí o čerpanie , najviac však do výšky Úveru uvedenej v odseku 4.1. Článku IV. Zmluvy.

6.3. Spolu s každou Žiadosťou o čerpanie je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi MÚ originál faktúry resp. faktúr vystavených Zhotoviteľom/Dodávateľom (Veriteľ neakceptuje zálohové faktúry) a súpis vykonaných prác alebo dodávok materiálu, ako aj iné potrebné a dôveryhodné doklady súvisiace s Obnovou Budovy. Žiadosť o čerpanie s faktúrou je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi MÚ 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 tejto faktúry.

6.4. Každá faktúra predložená Pracovníkovi MÚ 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/Dodávateľa a formu úhrady bezhotovostným prevodom, poradové číslo faktúry, dátum dodania, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, identifikáciu Stavby, druh práce alebo dodávok materiálu 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 bude obsahovať všetky povinné údaje požadované príslušnými 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, príslušným stavebným dozorom a Pracovníkom MÚ a označená odtlačkami ich úradných pečiatok. Faktúra vystavená za výmenu alebo modernizáciu výťahov nemusí byť podpísaná stavebným dozorom v prípade, ak je podpísaná technickým dozorom schváleným Veriteľom alebo ak bol spolu s ňou predložený niektorý z dokumentov uvedených v ods. 9.1 písm. f) Zmluvy.

6.6. Pracovník MÚ 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 skontrolované doklady predloží Veriteľovi. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto odseku Zmluvy Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou faktúry. Veriteľ skontroluje doklady predložené Pracovníkom MÚ a dodržanie zmluvne stanovených podmienok, schváli čerpanie Úveru a zašle Banke pokyn na čerpanie Úveru. V prípade vzniku akýchkoľvek právnych pochybností alebo nedodržania zmluvných podmienok Veriteľ neschváli čerpanie Úveru a písomne oznámi Dlžníkovi dôvod zamietnutia čerpania Úveru.

6.7. 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, resp. podpísania protokolu o odovzdaní Stavby (podľa ods. 9.5. Zmluvy). Veriteľ môže na základe písomnej a odôvodnenej žiadosti Dlžníka lehotu na čerpanie Úveru predĺžiť.

6.8. Zmluvné strany sa 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 . Dlžník vyhlasuje, že nemá výhrady proti spôsobu čerpania Úveru podľa predchádzajúcej vety a súhlasí s ním.

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 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.

7.2. **Dlžník je povinný pred otvorením Čerpacieho účtu** a počas celej doby Trvania úverového vzťahu zriadiť a zabezpečiť zápis záložného práva v prospech Veriteľa na **Fond prevádzky, údržby a opráv**. 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). Zmluvné strany zriadia záložné právo v prospech Veriteľa, a to ku:

a) všetkým súčasným a budúcim pohľadávkam Dlžníka vrátane ich príslušenstva voči jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Budove na úhradu mesačných platieb do Fondu prevádzky, údržby a opráv, a

b) všetkým súčasným a budúcim pohľadávkam vrátane ich príslušenstva na vyplatenie zostatku účtu zriadeného v banke pre vlastníkov bytov, na ktorom je vedený Fond prevádzky, údržby a opráv, registrovaným v Notárskom centrálnom registri záložných práv na základe záložnej zmluvy (ďalej ako „**Záložná zmluva**“).

Dlžník je povinný bezodkladne uzatvoriť s Veriteľom Záložnú zmluvu, pričom hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude aspoň vo výške poskytovaného Úveru.

7.3. **Dlžník je povinný po otvorení Čerpacieho účtu a Splátkového účtu**, najneskôr však pred splatnosťou prvej splátky Úveru, vložiť na Splátkový účet finančné prostriedky vo výške troch (3) mesačných splátok Úveru v zmysle Článku I. Zmluvy (ďalej aj len „**Blokované finančné prostriedky**“), ktoré budú zabezpečovať návratnosť Úveru. Dlžník nie je oprávnený počas celej doby Trvania úverového vzťahu s Blokovanými finančnými prostriedkami nakladať. Blokácia týchto prostriedkov bude platná počas celej doby platnosti a účinnosti Zmluvy. V prípade omeškania úhrady Úveru je Veriteľ oprávnený kedykoľvek aj bez súhlasu Dlžníka použiť Blokované finančné prostriedky za účelom úhrady omeškanej/omeškaných splátky/splátok Úveru. O použití Blokovaných finančných prostriedkov na úhradu omeškanej/omeškaných splátky/splátok Úveru bude Veriteľ Dlžníka informovať (písomne alebo elektronicky). V prípade ak Veriteľ použije Blokované finančné prostriedky za účelom úhrady omeškaných splátok Úveru, je Dlžník povinný bezodkladne, najneskôr do 3 dní odo dňa doručenia výzvy (písomne alebo elektronicky) zo strany Veriteľa, na Splátkový účet vložiť ďalšie finančné prostriedky tak, aby suma Blokovaných finančných prostriedkov počas celej doby platnosti a účinnosti Zmluvy dosahovala hodnotu v zmysle tohto odseku, t. j. troch (3) mesačných splátok Úveru. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Dlžník berie na vedomie, že každý ďalší vklad bude použitý prednostne na doplnenie Blokovaných finančných prostriedkov a použitím vkladu týmto spôsobom sa Dlžník dostáva do omeškania s riadnym splácaním Úveru, na základe čoho je Veriteľ oprávnený postupovať v zmysle príslušných ustanovení Zmluvy týkajúcich sa omeškania Dlžníka so splácaním Úveru. V prípade ak Blokované finančné prostriedky Veriteľ použije na úhradu dvoch riadnych splátok Úveru a Dlžník na základe výzvy Veriteľa (písomne alebo elektronicky) bezodkladne, najneskôr do troch (3) dní odo dňa doručenia výzvy nevloží ďalšie finančné prostriedky tak, aby suma Blokovaných finančných prostriedkov počas celej doby platnosti a účinnosti Zmluvy opätovne

dosahovala hodnotu v zmysle tohto odseku, je Veriteľ oprávnený postupovať podľa odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy a súčasne podľa odseku 12.4. Článku XII. Zmluvy.

7.4. Za účelom preukázania dostatočného zabezpečenia Úveru je Dlžník povinný bezodkladne na výzvu a k spokojnosti Veriteľa doplniť doklady predložené podľa odsekov 7.2. a 7.3. Zmluvy ďalšími listinami a dokladmi požadovanými Veriteľom.

7.5. Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru (Záložné právo) znáša v celom rozsahu Dlžník.

7.6. Ak Dlžník neuspokojí zabezpečené pohľadávky zo Zmluvy riadne a včas, je Veriteľ v zmysle príslušných platných právnych predpisov oprávnený začať výkon záložného práva. Výber spôsobu výkonu záložného práva patrí Veriteľovi. Dlžník sa zaväzuje poskytnúť Veriteľovi potrebnú súčinnosť a zabezpečiť, aby aj iní záložcovia spolupracovali s Veriteľom pri výkone záložného práva a aby nevykonali žiadne opatrenia, ktorými by bránili uplatneniu nárokov Veriteľa vyplývajúcich zo Zmluvy.

7.7. Veriteľ je oprávnený pred otvorením Čerpacieho účtu a v priebehu Trvania úverového vzťahu prehodnotiť **dostatočnosť zabezpečenia pohľadávky** z Úveru. Dlžník je povinný na výzvu Veriteľa doplniť predmet zálohu vo Veriteľom požadovanej výške, a to počas celej doby Trvania úverového vzťahu založeného Zmluvou, v lehote určenej Veriteľom. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa musí byť minimálne vo výške poskytnutého Úveru počas celej doby Trvania úverového vzťahu. 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 výzvy Veriteľa na doplnenie predmetu zálohu alebo na zmenu zabezpečenia do jeho riadneho a úplného doplnenia sa Veriteľ nemôže dostať do omeškania s plnením akýchkoľvek jeho povinností v zmysle Zmluvy.

Článok VIII.
Splácanie Úveru

8.1. Dlžník sa zaväzuje splácať Úver Veriteľovi v Lehote splatnosti 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 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) úroku z omeškania,
c) penále,
d) odvodu,

ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných 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 dňom jej pripísania na Splátkový účet.

8.5. V prípade, že Dlžník preukáže dočasnú 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 jeho 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. 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 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 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 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 plniť voči Veriteľovi predovšetkým tieto povinnosti:

a) použiť Úver výlučne na Zmluvou stanovený účel ;
b) dodržať podmienky poskytnutia podpory uvedené v § 9 ZoŠFRB a ostatné technické podmienky Stavby uvedené v § 11, v § 12 a v § 13 ZoŠFRB;
c) vykonať realizáciu Stavby v zákonom stanovenej lehote a v súlade s právoplatným stavebným povolením, alebo rozhodnutím o povolení stavby príp. oznámením stavebného úradu k ohláseniu (v prípade, ak sa v zmysle stavebného zákona stavebné povolenie alebo rozhodnutie o povolení stavby alebo ohlásenie stavby vyžaduje), projektovou dokumentáciou predloženou Veriteľovi a Veriteľom schváleným rozpočtom;
d) vykonať vyregulovanie vykurovacej sústavy v zmysle projektovej dokumentácie, ktorá bola prílohou žiadosti o poskytnutie Úveru, túto povinnosť má Dlžník len v prípade, ak bol Úver poskytnutý čo i len z časti na Zateplenie; s výnimkou prípadu, ak k podaniu žiadosti o poskytnutie Úveru bolo preukázané individuálne vykurovanie bytov Budovy a súčasne projektant potvrdil možnosť individuálnej regulácie vykurovania v týchto bytoch Budovy;
e) predkladať Veriteľovi prostredníctvom Slovenskej inovačnej a energetickej agentúry (SIEA) údaje o skutočnej spotrebe tepla na vykurovanie za päť ročných vyúčtovacích období nasledujúcich po dokončení Zateplenia Budovy, a to vždy do 31. januára za predchádzajúci kalendárny rok alebo v prípade iného fakturačného obdobia najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania dodávateľom energie. Zmluvné strany berú na vedomie, že Veriteľ je oprávnený uskutočňovať monitoring spotreby tepla na vykurovanie po realizácii Zateplenia prostredníctvom SIEA. Dlžník je povinný zároveň vložiť do Monitorovacieho systému energetickej efektívnosti (ďalej len „MSEE“) ako prílohu faktúru za spotrebu energie na vykurovanie za predchádzajúci kalendárny rok a tiež Energetický certifikát budovy. V prípade, ak má Dlžník iné vyúčtovacie obdobie ako január až december príslušného kalendárneho roka, túto skutočnosť Dlžník oznámi SIEA najneskôr do 31. januára príslušného kalendárneho roka. Postup poskytovania údajov do MSEE má SIEA zverejnený na webovej stránke https://www.siea.sk/monitorovaci-system/prijimatelia-podpory/sfrb/;
f) spoločne s Kolaudačným rozhodnutím alebo protokolom o odovzdaní stavby predložiť aj „Certifikát zhody výťahu“, resp. „Osvedčenie o úradnej skúške alebo o opakovanej

odbornej skúške“ alebo „Správu z odbornej prehliadky a odbornej skúšky“ vydaných Technickou inšpekciou Slovenskej republiky, resp. iným akreditovaným orgánom, preukazujúcu riadne vykonanie Modernizácie Budovy. Túto povinnosť má Dlžník len v prípade, ak bol Úver poskytnutý na výmenu alebo modernizáciu výťahu v bytovom dome podľa § 6 ods. 4 písm. a) ZoŠFRB alebo na vybudovanie nového výťahu podľa § 6 ods. 4 písm. c) ZoŠFRB. Všetky dokumenty musia byť predložené v origináli alebo v úradne overenej fotokópii;

g) na požiadanie Veriteľa predložiť správu o hospodárení s prostriedkami Fondu prevádzky, údržby a opráv a zoznam neplatičov s vyčíslenými nedoplatkami;

h) na požiadanie Veriteľa predložiť mu aktuálny zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Budove spolu s vyčíslenou aktuálnou výškou platieb do Fondu prevádzky, údržby a opráv;

i) písomne požiadať Veriteľa o odsúhlasenie zmeny Zhotoviteľa/Dodávateľa, ktorý má na tepelnoizolačný systém na vonkajšiu tepelnú ochranu stien správu z inšpekcie vydanú akreditovaným inšpekčným orgánom, o zmenu stavebného dozoru, resp. o zmenu inej oprávnenej osoby; v prípade odsúhlasenia zo strany Veriteľa je Dlžník povinný následne predložiť hodnoverný doklad o tejto zmene.

9.2. Dlžník je povinný hradiť z finančných prostriedkov Úveru len tie časti Stavby (práce, materiály, tovary a služby), ktoré sú obsiahnuté vo Veriteľom schválenom rozpočte a v Zmluve o dielo (prípadne v 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 Stavby, ktoré Dlžník zaplatil pred poskytnutím Úveru, s výnimkou prípadu, ak v rámci schvaľovania žiadosti o poskytnutie Úveru bolo poskytnutie Úveru schválené aj za účelom financovania nákladov na vypracovanie projektovej dokumentácie.

9.3. Dlžník je povinný:

a) 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,

b) zabezpečiť si Zhotoviteľa/Dodávateľa v súlade so stavebným povolením alebo rozhodnutím o povolení stavby, ktorý má na tepelnoizolačný systém na vonkajšiu tepelnú ochranu stien správu z inšpekcie vydanú akreditovaným inšpekčným orgánom, resp. vopred písomne požiadať Veriteľa o odsúhlasenie zmeny Zhotoviteľa/Dodávateľa a preukázať túto zmenu, ak je Veriteľom schválená.

9.4. Dlžník je povinný dokončiť Stavbu v lehote 24 mesiacov od otvorenia Čerpacieho účtu a Splátkového účtu.

9.5. Dlžník je povinný zabezpečiť právoplatné Kolaudačné rozhodnutie alebo protokol o odovzdaní Stavby, prípadne vyhotovenie revíznej správy najneskôr do 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu a Splátkového účtu. V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže Veriteľ túto lehotu predĺžiť na základe predchádzajúcej písomnej odôvodnenej žiadosti Dlžníka. Dlžník je povinný doručiť na vlastné náklady Veriteľovi a príslušnému Pracovníkovi MÚ overenú kópiu právoplatného Kolaudačného rozhodnutia alebo protokolu o odovzdaní Stavby alebo revíznej správy a v prípade Zateplenia aj overenú kópiu komplexného Energetického certifikátu zateplenej Budovy, vrátane správy k energetickému certifikátu, ktorý tvorí súčasť Kolaudačného rozhodnutia, do 14 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia alebo odo dňa vyhotovenia protokolu o odovzdaní Stavby alebo vyhotovenia revíznej správy.

9.6. Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním povereným osobám počas Trvania úverového vzťahu vstup do Budovy 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 nachádzajúcich sa v Budove a/alebo osôb, ktoré majú k dispozícii dokumentáciu vyžiadanú Veriteľom v rámci výkonu kontroly, ak ju nemá k dispozícii Dlžník.

9.7. Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu nezriadi bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa k Fondu prevádzky, údržby a opráv iné záložné právo ako záložné právo podľa Článku VII. Zmluvy.

9.8. Dlžník je povinný bezodkladne písomne oznámiť Veriteľovi všetky zmeny týkajúce sa:
- Dlžníka (predovšetkým zmenu v osobe, ktorá je oprávnená konať v mene Dlžníka
- schopnosti Dlžníka splácať Úver (predovšetkým hroziaca platobná neschopnosť alebo predlženosť Dlžníka, spory týkajúce sa Dlžníka a podobne)
- spory a zmeny týkajúce sa Budovy a Stavby.

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 MÚ, o súhlas s každou zmenou, ktorá by sa mala týkať najmä, ale nielen právoplatného stavebného povolenia alebo rozhodnutia o povolení stavby, schválenej projektovej dokumentácie overenej príslušným stavebným úradom a schváleného rozpočtu Stavby.

9.11. **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 všetkým súčasným a budúcim pohľadávkam Dlžníka vrátane ich príslušenstva voči jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Budove na úhradu mesačných platieb do Fondu prevádzky, údržby a opráv a ku všetkým súčasným a budúcim pohľadávkam vrátane ich príslušenstva na vyplatenie zostatku účtu zriadeného v banke, na ktorom je vedený Fond prevádzky, údržby a opráv podľa Článku VII. Zmluvy (originál),
b) potvrdenie o registrácii záložného práva zriadeného na základe Záložnej zmluvy v Notárskom centrálnom registri záložných práv (originál),
c) doklad o poistení Budovy proti následkom živelných udalostí (overená kópia zo strany Pracovníka MÚ alebo Veriteľa/originál/úradne osvedčená kópia),
d) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia Budovy proti následkom živelných udalostí v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru (originál),
e) doklad preukazujúci zaplatenie poistného z poistenia Budovy (fotokópia/originál).

9.12. Dlžník sa zaväzuje, že nepoužije Duplicitné financovanie Stavby.

9.13. Dlžník prehlasuje, že všetky skutočnosti, ktoré deklaroval v Čestnom vyhlásení (ktoré tvorilo prílohu k žiadosti o poskytnutie Úveru a ktorým potvrdzoval splnenie podmienok pre poskytnutie podpory **de minimis**) sú ku dňu podpisu tejto Zmluvy pravdivé a úplné. Dlžník je v tejto vyššie uvedenej skutočnosti povinný dodržiavať právne predpisy Európskej únie a Slovenskej republiky týkajúce sa štátnej pomoci (napr. zákon č. 385/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „**Zákon o štátnej pomoci**“).

9.14. Dlžník je povinný uzavrieť poistnú zmluvu na Budovu proti následkom živelných udalostí a zriadiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. O uzavretí poistnej zmluvy a zriadení vinkulácie poistného plnenia je Dlžník povinný bezodkladne informovať Veriteľa. Budova musí byť poistená po celú dobu Trvania úverového vzťahu. Dlžník sa zaväzuje, že Budova nebude podpoistená počas celej doby Trvania úverového vzťahu. V prípade vzniku poistnej udalosti, ak je škoda vyššia ako **3.300,- EUR**, je Dlžník povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Veriteľa. Zánik alebo zmena poistnej zmluvy alebo vinkulácie poistného plnenia v prospech Veriteľa počas Trvania úverového vzťahu bez písomného súhlasu Veriteľa sa považujú za podstatné porušenie Zmluvy.

9.15. Dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia k Stavbe uzavrieť novú poistnú zmluvu k Budove, resp. dodatok k existujúcej poistnej zmluve proti následkom živelných udalostí alebo predložiť Veriteľovi potvrdenie poisťovateľa o tom, že zrealizovaná Stavba nevyžaduje uzavretie novej poistnej zmluvy, prípadne dodatku k existujúcej poistnej zmluve, ani zmenu existujúcej vinkulácie poistného plnenia v prospech

Veriteľa. Dlžník je povinný vinkulovať poistné plnenie v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. Budova musí byť poistená po celú dobu trvania úverového vzťahu. Dlžník sa zaväzuje, že Budova nebude podpoistená počas celej doby Trvania úverového vzťahu. V prípade poistnej udalosti, ak je 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 úverového vzťahu bez súhlasu Veriteľa sa považujú za podstatné porušenie Zmluvy.

9.16. Dlžník vyhlasuje, že nie je v omeškaní s plnením svojich záväzkov a že neexistujú žiadne skryté záväzky, ktoré nie sú obsiahnuté alebo viditeľné v účtovníctve Dlžníka.

9.17. 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.

9.18. Dlžník vyhlasuje, že všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré poskytol Veriteľovi pri podaní žiadosti o poskytnutie Úveru ako aj počas Trvania úverového vzťahu, sú úplné, pravdivé, nezavádzajúce, nepozmenené, správne a neskreslené.

9.19. 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.

9.20. Dlžník berie na vedomie, že Úver sa poskytuje v súlade s Nariadením, v súlade so zákonom č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci) (ďalej len „zákon o štátnej pomoci“) a minimálna pomoc bola vypočítaná podľa Schémy.

9.21. Dlžník v zmysle Schémy je povinný strpieť výkon kontroly zo strany Veriteľa a Protimonopolného úradu Slovenskej republiky ako koordinátora pomoci v súlade s zákonom o štátnej pomoci a poskytnúť im potrebnú súčinnosť.

9.22. Dlžník udeľuje Veriteľovi týmto súhlas na uspokojenie každej svojej splatnej a neuhradenej pohľadávky voči Dlžníkovi výkonom záložného práva na základe Záložnej zmluvy a zároveň sa zaväzuje poskytnúť Veriteľovi všetku potrebnú súčinnosť.

9.23. Dlžník vyhlasuje, že na Budovu, jej ucelenú sekciu alebo vchod:

a) nebola poskytnutá podpora na modernizáciu bytového domu, uvedenú v Článku I. Zmluvy,
b) nebola poskytnutá podpora na odstránenie rovnakého druhu systémovej poruchy podľa ZoŠFRB,
c) nebola poskytnutá podpora na zateplenie Budovy alebo odstránenie systémovej poruchy Budovy zateplením podľa ZoŠFRB v lehote kratšej ako desať rokov pred podaním žiadosti o poskytnutie 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. Ak Dlžník neprevezme zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Dlžník zásielku nevyzdvihne v odbernej lehote, považuje sa zásielka za doručenú dňom jej uloženia na pošte Dlžníka. V prípade, ak sa Veriteľovi vráti zásielka adresovaná Dlžníkovi s poznámkou „adresát neznámy“, zásielka sa považuje za doručenú dňom vrátenia neprevzatej zásielky.

10.2. V prípade, ak korešpondencia môže byť doručovaná Dlžníkovi aj v inej ako 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 počas celej 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 je oprávnený uložiť mu príslušnú sankciu za jednotlivé porušenie podľa 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 nie len, 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 poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa Článku VII. Zmluvy;
d) Dlžník opakovane, t.j. minimálne dvakrát poruší platobnú disciplínu, čím sa rozumie porušenie iného peňažného záväzku ako záväzku platenia Anuitných splátok Úveru;
e) Dlžník, poruší povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy uzavretej s Veriteľom, alebo povinnosť vyplývajúcu zo záväzku zabezpečujúceho pohľadávku Veriteľa voči Dlžníkovi na základe Zmluvy;
f) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru, najmä podstatné zhoršenie finančnej situácie Dlžníka, platobnú neschopnosť Dlžníka;
g) Dlžník poruší povinnosti podľa Článku VI. Zmluvy,;
h) Dlžník poruší povinnosť oznámiť Veriteľovi skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zvýšenie miery rizika návratnosti Úveru,
i) Dlžník poruší podmienky poskytnutia podpory na Modernizáciu alebo na Odstránenie systémovej poruchy alebo na Zateplenie podľa ZoŠFRB;
j) Dlžník poruší ktorúkoľvek povinnosť uvedenú v Článku IX. Zmluvy;
k) akékoľvek vyhlásenie Dlžníka uvedené v odsekoch 9.13., 9.16., 9.17., 9.18. a 9.23. sa ukáže ako nepravdivé;

môže Veriteľ uplatniť sankcie v zmysle odseku 11.3. Zmluvy.

11.3. V prípade, ak dôjde zo strany Dlžníka k porušeniu povinností 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 (Predčasnú 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) použiť blokované finančné prostriedky v zmysle ods. 7.3. Zmluvy za účelom uspokojenia nároku Veriteľa voči Dlžníkovi vyplývajúcemu zo Zmluvy,
g) uplatniť sankcie v zmysle Článku XII. Zmluvy podľa vlastnej voľby Veriteľa.

11.4. Dlžník je povinný uhradiť Veriteľovi celú Veriteľom určenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, úrok 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 Dlžníkovi, 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.

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 bol otvorený 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 oznámi Dlžníkovi 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, prírodné katastrofy celonárodného rozsahu atď.

12.2. V prípade porušenia povinností Dlžníka podľa ods. 9.19. 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 maximálnej výšky úveru podľa ods. 4.1. Článku IV. Zmluvy z dôvodov porušenia povinností uvedených v Článku VI. Zmluvy, ods. 9.1., 9.2., 9.3., 9.5., 9.6., 9.7., 9.8., 9.9., 9.10., 9.12.,9.14., 9.15., 9.21. Článku IX. Zmluvy, ods. 11.2. písm. b) a ods. 11.4. Článku XI. Zmluvy, a to za každé jednotlivé porušenie povinnosti. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu.

12.4. Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlžníka zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- EUR z dôvodov porušenia povinností uvedených v ods. 7.3. Článku VII. Zmluvy, a to za každé jednotlivé porušenie povinnosti. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu.

12.5. Povinnosť Dlžníka, porušením ktorej vznikol Veriteľovi 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.

12.6. Za nedodržanie termínu dokončenia Stavby a/alebo za nedodržanie podmienky poskytnutia údajov o skutočnej spotrebe tepla na vykurovanie za päť ročných vyúčtovacích období nasledujúcich po dokončení Zateplenia Budovy je Dlžník povinný zaplatiť zákonné odvody vo výške uvedenej v ZoŠFRB.

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 a pri dodržaní podmienok uvedených v § 18 ods. 7 ZoŠFRB.

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 skráteniu lehoty na splatenie Úveru alebo k primeranému zníženiu výšky Anuitných splátok Úveru, a to podľa vlastného uváženia a rozhodnutia Veriteľa.

Článok XIV.
Záverečné ustanovenia

14.1. Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni 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 rovnopisoch, z toho 2 rovnopisy sú pre Veriteľa a 1 rovnopis 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, zmeny stavebného dozoru, zníženia, zvýšenia a odkladu úhrady Anuitných splátok Úveru, zvýšenia Obstarávacieho nákladu hradeného z Vlastných zdrojov 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, rozhodne spor príslušný súd Slovenskej republiky.

14.10. Záväzok 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.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
Štátneho fondu rozvoja bývania
/pečiatka a podpis/

.....
Jana Adamová
konateľ
SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
/pečiatka a podpis/
/osvedčenie podpisu/