

## Zmluva o úvere

uzavretá podľa § 497 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej „**Obchodný zákonník**“ v príslušnom gramatickom tvare) a v nadväznosti na § 6 ods. 1 písm. b) zákona bod 1 zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**ZoŠFRB**“ v príslušnom gramatickom tvare)

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

**Číslo zmluvy: 300/376/2014**

**POo**

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

### **Veriteľ:**

Názov: **Štátny fond rozvoja bývania**  
Miesto sídla: Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37  
IČO: 31749542  
Zastúpený: Ing. Danou P i š t o v o u,  
generálnou riaditeľkou Štátneho fondu rozvoja bývania  
Webové sídlo: www.sfrb.sk  
(ďalej ako „**Veriteľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)  
a

### **Dlžník:**

Názov: **Obec Opatovce nad Nitrou**  
Sídlo: **393 972 02 Opatovce nad Nitrou**  
IČO: **00318388**  
Zastúpený: **Mgr. Dana Melišková, starostka obce**  
Email: **ocu@opatovcenadnitrou.sk**  
(ďalej ako „**Dlžník**“ v príslušnom gramatickom tvare)  
(spolu ďalej len „**Zmluvné strany**“, jednotlivu „**Zmluvná strana**“ v príslušnom gramatickom tvare)

### **Článok I.**

#### **Základné podmienky Zmluvy**

Výška úveru: **708 380,00 EUR**  
Účel poskytnutia úveru: **Obstaranie nájomného bytu výstavbou**  
Kód účelu: **U 613**  
Úroková sadzba: **1 % p.a. /fiškálny rok = 360 dní/**  
Lehota splatnosti: **30 rokov** odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky úveru  
Výška anuitnej splátky: **2 278,43 EUR**  
Názov stavby: **Bytový dom 2x11 b.j. - Tepličie a inžinierske siete, Opatovce nad Nitrou - SO 05 - bytový dom Opatovce nad Nitrou, Tepličie**  
Miesto stavby: **Opatovce nad Nitrou, Tepličie**  
Špecifikácia nehnuteľnosti : Stavba v katastrálnom území Opatovce nad Nitrou, LV č. 1, na pozemku registra „C/E“ parcela č.465/1, 465/17, 465/14 (ďalej ako „**Budova**“ v príslušnom gramatickom tvare)  
Stavebné povolenie vydané dňa: 20.12.2013  
Úradom: Obec Kocurany  
Pod číslom: 41/2013, 575/2013/SP  
Právoplatnosť: 7.1.2014  
Okres/kód okresu, kde sa stavba realizuje: Trenčín/300  
Stavebný dozor (meno, číslo oprávnenia): Ing. Pavel Dobrotka, 01203  
Zabezpečenie úveru: Záložné právo k nehnuteľnostiam  
Obstarávacia cena stavby: 1 089 820,00 EUR

## Článok II. Definícia pojmov

- 2.1.** Zmluvné strany sa dohodli na týchto, v tejto Zmluve používaných skratkách za účelom lepšej prehľadnosti a zjednodušenia vzájomnej komunikácie:
- Banka** – pre účely tejto Zmluvy sa Bankou rozumie Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s., so sídlom Štefánikova 27, Bratislava, IČO: 00 682 420;
- Čerpací účet** – je účet zriadený Veriteľom v Banke, z ktorého Dlžník čerpá Úver na základe podmienok uvedených v tejto Zmluve. Tento účet vedie Banka a slúži výlučne pre čerpanie úveru na základe podmienok stanovených touto Zmluvou;
- Splátkový účet** – je účet zriadený Veriteľom v Banke, na ktorý Dlžník hradí úver spoločne so všetkým jeho príslušenstvom. Tento účet vedie Banka a slúži výlučne pre splácanie Úveru spoločne s jeho príslušenstvom;
- Zmluva o správe účtov** – je právny úkon medzi Veriteľom a Bankou, na základe ktorého je vedená správa Čerpacieho a Splátkového účtu. Ani Veriteľ ani Banka nemajú povinnosť oboznamovať Dlžníka s ustanoveniami tohto právneho úkonu.
- Stavba** - je výkon prác vrátane dodávok materiálu, ktoré sú uskutočňované na Budove v zmysle Článku I., ktorými sa dosahuje účel podľa § 6 odseku 1 písmeno b) bod 1 ZoŠFRB;
- Nesplatená časť Úveru** - je suma pozostávajúca zo zostatku nesplatenej istiny úveru a všetkého príslušenstva k istine úveru ku dňu zániku Úverovej zmluvy.
- Pracovník OÚ** – je pracovník úradu v zmysle § 15 odsek 1 písmeno b) ZoŠFRB,
- Nehnutelnosť** – sú všetky nehnuteľnosti, predovšetkým Budova v zmysle Článku I., ako aj pozemky na ktorých Budova stojí, a to v čase pred aj po vydaní kolaudačného rozhodnutia k Budove. Nehnutelnosťou sa rozumujú aj ale nielen spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo Budovy v zmysle § 2 zákona číslo 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, O vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej ako „**Zákon o vlastníctve bytov**“ v príslušnom gramatickom tvare) a všetky Budovou zastavané pozemky.
- Obstarávacia cena stavby** – je cena za zhotovenie Stavby a cena za vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie. Cena pozemku, technickej infraštruktúry, garáže a nebytového priestoru sa do obstarávacej ceny nezapočíta. Do obstarávacej ceny sa nezapočíta ani cena prislúchajúca k spoluvlastníckemu podielu garáže a nebytového priestoru v Nehnutelnosti.

## Článok III. Predmet Zmluvy

- 3.1.** Predmetom Zmluvy je poskytnutie štátnej podpory vo forme úveru na účel uvedený v Článku I. tejto Zmluvy (ďalej ako „**Úver**“ v príslušnom gramatickom tvare). Táto Zmluva upravuje ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán.
- 3.2.** Na základe žiadosti Dlžníka č. **376/2014** zo dňa **7.2.2014** overenej Pracovníkom OÚ v **Trenčíne**, Veriteľ rozhodol o poskytnutí Úveru. Dlžník sa zaväzuje tento Úver použiť v Zmluve stanoveným spôsobom, na účel určený v Článku I. tejto Zmluvy, a splatiť Úver spolu s úrokmi a iným príslušenstvom Úveru Veriteľovi, ako aj splniť ďalšie záväzky uvedené v tejto Zmluve.
- 3.3.** Zmluvné strany sa dohodli, že ak je Dlžníkov viac, sú títo voči Veriteľovi zaviazaní spoločne a nerozdielne za všetky záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou.

#### **Článok IV. Poskytnutie Úveru**

- 4.1.** Veriteľ týmto poskytuje Dlžníkovi Úver v súlade s ustanoveniami ZoŠFRB v maximálnej výške

**=708 380,00 EUR**

a to po splnení všetkých podmienok uvedených v odseku 4.3. Zmluvy, v odsekoch 7.2. a 7.3. Zmluvy, a v odseku 9.10. Zmluvy.

- 4.2.** Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver na Čerpací účet. Dlžník smie nakladať s prostriedkami na Čerpacom účte len v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov. Súčasne s Čerpacím účtom Veriteľ zriadil Dlžníkovi aj Splátkový účet.
- 4.3.** Veriteľ sa zaväzuje, že Čerpací aj Splátkový účet otvorí v lehote 45 kalendárnych dní. Táto povinnosť mu vzniká riadnym, včasným a úplným doručením všetkých Veriteľom požadovaných podkladov v zmysle odsekov 7.2. a 9.10. Zmluvy. O tejto skutočnosti bude Veriteľ Dlžníka bezodkladne písomne informovať na adrese uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy.

#### **Článok V. Účel Úveru**

- 5.1.** Úver sa poskytuje za účelom uvedeným v § 6, odsek 1, písmeno b) bod 1 (obstaranie nájomného bytu výstavbou) a §§ 9 a 10, ZoŠFRB.
- 5.2.** Účel tejto Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB a zákonom 50/1976 Zb., Stavebný zákon v znení neskorších predpisov.

#### **Článok VI. Čerpanie Úveru**

- 6.1.** Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční výlučne nasledovným spôsobom. Pri čerpaní prostriedkov z Čerpacieho účtu je Dlžník povinný za účelom kontroly faktúry predložiť Pracovníkovi OÚ súpis vykonaných prác alebo dodávok zapísaných v stavebnom denníku, ako aj iné potrebné a dôveryhodné doklady. Faktúru musí Dlžník predložiť Pracovníkovi OÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom jej splatnosti. Všetky požadované doklady musia byť opatrené podpisom Dlžníka, podpisom a pečiatkou príslušného stavebného dozoru, ako aj podpisom a pečiatkou Pracovníka OÚ. V prípade, že predložená faktúra pozostáva z viacerých strán, každá strana faktúry vrátane príloh faktúry musí byť podpísaná Dlžníkom, stavebným dozorom, ako aj Pracovníkom OÚ. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto bodu Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry.
- 6.2.** Každá faktúra predložená podľa odseku 6.1. Zmluvy musí spĺňať všetky náležitosti podľa príslušných zákonných predpisov, predovšetkým zákona o účtovníctve, o dani z pridanej hodnoty a podobne. Faktúra musí obsahovať predovšetkým identifikačné údaje Dlžníka a zhotoviteľa/dodávateľa, bankové spojenie zhotoviteľa/dodávateľa a formu úhrady bezhotovostným prevodom, poradové číslo faktúry, dátum zdaniteľného plnenia, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, názov a miesto stavby, druh práce alebo dodávok s vyznačením množstva a jednotkovej ceny, uplatnenú sadzbu dane, základ dane a výšku dane. Dlžník môže predložiť aj faktúru vystavenú mimo územia Slovenskej republiky, krajín EÚ a EHP za predpokladu, že táto obsahuje všetky povinné údaje požadované príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a je úradne preložená do štátneho jazyka. Požiadavka úradného prekladu sa nevzťahuje na faktúry v českom jazyku.
- 6.3.** Pracovník OÚ odsúhlasí Dlžníkom predložené podklady podľa odseku 6.1. a 6.2. Zmluvy, vydá súhlas s uvoľnením čerpania prostriedkov Úveru, následne skontrolované podklady

predloží bezodkladne Veriteľovi. Veriteľ skontroluje Pracovníkom OÚ predložené podklady, dodržanie zmluvne stanovených podmienok, následne schváli čerpanie prostriedkov Úveru. Veriteľ zašle Banke pokyn na čerpanie prostriedkov Úveru. V prípade nedodržania zmluvných podmienok Veriteľ neschváli uvoľnenie čerpania prostriedkov Úveru a prostredníctvom Pracovníka OÚ písomne oznámi Dlžníkovi dôvod zamietnutia čerpania Úveru.

- 6.4. Dlžník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným v odsekoch 6.1. až 6.3. Zmluvy v lehote 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu, avšak najneskôr do 3 mesiacov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Budove. Veriteľ môže na základe písomnej odôvodnenej žiadosti Dlžníka lehotu na čerpanie Úveru predĺžiť o tri mesiace, najviac však na 27 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu.
- 6.5. Dlžník berie na vedomie, že Úver je poskytnutý z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky. Veriteľ spravuje majetok štátu v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákonom č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov a inými predpismi. Nič v tejto Zmluve sa nevykladá spôsobom, že by to mohlo predstavovať alebo mať za následok porušenie, nedodržanie, obchádzanie alebo iné neplnenie povinností, úloh alebo iných náležitostí uvedených predpisov Veriteľom alebo Bankou.

## Článok VII. Zabezpečenie Úveru

- 7.1. Dlžník je povinný zabezpečiť návratnosť poskytnutého Úveru počas celej doby trvania úverového vzťahu. Zmluvné strany sa dohodli na zabezpečení Úveru, tak ako je definované nižšie v tomto článku, ktoré pozostáva z dvoch etáp, a to pred a po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Budove (ďalej ako „**Kolaudačné rozhodnutie**“ v príslušnom gramatickom tvare).
- 7.2. Do času nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia je Dlžník povinný zriadiť záložné právo v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa (v zmysle § 151 ma zákona číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“ v príslušnom gramatickom tvare)) na inú nehnuteľnosť (ktorá nie je Nehnuteľnosťou v zmysle článku II. Zmluvy) a ktorej hodnota je aspoň vo výške 1,3 násobku poskytovaného Úveru. Doklad o zriadení záložného práva (výpis z príslušného vlastníctva a rozhodnutie príslušného orgánu o povolení vkladu v katastri nehnuteľností) v zmysle tohto odseku je Dlžník povinný predložiť pred otvorením Čerpacieho účtu. Veriteľ nevykoná žiaden úkon smerujúci k zániku záložného práva v zmysle tohto odseku do času kým nebude zriadené záložné právo podľa odseku 7.3. tohto článku.
- 7.3. Dlžník je povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia, najneskôr však v lehote 27 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho a Splátkového účtu, v súlade s ustanovením §§ 151a a nasledujúcich zákona číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“ v príslušnom gramatickom tvare) uzavrieť s Veriteľom záložnú zmluvu, predmetom ktorej bude Nehnuteľnosť, pričom sa Zmluvné strany dohodli, že Dlžník je povinný uzavrieť túto zmluvu tak, aby Veriteľ získal postavenie prednostného záložného Veriteľa (podľa § 151 ma Občianskeho zákonníka) (ďalej ako „**Záložná zmluva**“ v príslušnom gramatickom tvare). V prípade pochybností má Veriteľ právo určiť predmet Záložnej zmluvy.
- 7.4. Zmluvné strany sa dohodli, v prípade ak je Budova v takom štádiu rozostavanosti, ktoré umožňuje aby bola predmetom Záložnej zmluvy spoločne s Nehnuteľnosťou, a Veriteľ o to Dlžníka požiada, je tento povinný uzavrieť s Veriteľom Záložnú zmluvu.
- 7.5. Veriteľ môže písomne súhlasiť, že záložné právo podľa tohto Článku, odsekov 7.2. , 7.3. a 7.4. Zmluvy môže mať počas lehoty vopred určenej Veriteľom druhé a ďalšie poradie rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky Veriteľa. Do uplynutia tejto lehoty je Dlžník povinný zabezpečiť Veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma Občianskeho

zákonníka rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške poskytnutého Úveru.

- 7.6.** V prípade nesplnenia si povinnosti vyplývajúcej z tohto Článku odseku 7.2., 7.3. a 7.4., t. j. uzavrieť Záložnú zmluvu v akejkoľvek etape, zo strany Dlžníka, je Veriteľ oprávnený postupovať podľa článku XI., odsek 11.3. Zmluvy. Veriteľ vypracuje záložnú zmluvu v potrebnom počte vyhotovení, Veriteľom podpísané dokumenty následne zašle Dlžníkovi na podpis. Originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva s vyznačenou pečiatkou príslušného okresného úradu (katastrálny odbor) doručí Dlžník Veriteľovi do 14 dní odo dňa podania návrhu na vklad záložného práva. Vznik záložného práva v prospech Veriteľa preukáže Dlžník doručením Výpisov z listu vlastníctva s povoleným vkladom záložného práva v prospech Veriteľa alebo úradne overenou fotokópiou Rozhodnutia obvodného úradu (katastrálny odbor) o povolení vkladu záložného práva v prospech Veriteľa, a to do 14 dní odo dňa jeho právoplatnosti. V prípade potreby sa Zmluvné strany zaviazali poskytnúť si potrebnú súčinnosť pre dosiahnutie zriadenia zabezpečenia Úveru v zmysle tohto článku.
- 7.7.** Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru, (banková záruka, záložné právo, iné zabezpečenie Úveru) znáša v celom rozsahu Dlžník. V prípade zmeny zabezpečenia Úveru (záložné právo, banková záruka, iná forma zabezpečenia Úveru) musí byť zabezpečenie v minimálne vo Veriteľom požadovanej výške.
- 7.8.** Ak Dlžník neuspokojí zabezpečené pohľadávky zo Zmluvy riadne a včas, je Veriteľ v zmysle príslušných platných právnych predpisov oprávnený začať výkon záložného práva. Predovšetkým vznikne v takom prípade Veriteľovi právo na predaj založených nehnuteľností 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 právo naložiť s nehnuteľnosťami 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 z tejto Zmluvy.
- 7.9.** Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči vlastníkom založených nehnuteľností, tretím osobám a/alebo užívateľom bytov alebo nebytových priestorov, ktorí by si nárokovali akékoľvek práva alebo plnenia v súvislosti so založenými nehnuteľnosťami, pokiaľ tieto práva nie sú výslovne uvedené v tejto Zmluve. Najmä nie je Veriteľ povinný zabezpečiť týmto osobám náhradné bývanie, ubytovanie, prístrešie alebo iné plnenie.

## **Článok VIII. Splácanie Úveru**

- 8.1.** Dlžník sa zaväzuje splácať Veriteľovi Úver, spoločne s ostatným príslušenstvom Úveru pravidelnými mesačnými splátkami na Splátkový účet. Splátka Úveru a jeho príslušenstva podľa tejto Zmluvy musí byť pripísaná na Splátkový účet najneskôr k 15. dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci – anuitná splátka uvedená v Článku I Zmluvy.
- 8.2.** Prvú splátku Úveru je Dlžník povinný uhradiť najneskôr k 15. dňu v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bol v prospech Dlžníka otvorený Čerpací účet. 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.
- 8.3.** Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba Dlžníka, bude kryť v prvom rade všetko príslušenstvo pohľadávky a až po uhradení príslušenstva bude zostávajúca časť platby priradená na anuitnú splátku.
- 8.4.** V prípade, že Dlžník preukáže dočasnú neschopnosť a nemožnosť splácať Úver, a písomne požiada Veriteľa o odklad splátok alebo o uzavretie dohody o splátkovom kalendári, môže Veriteľ uzavrieť s Dlžníkom dohodu o splátkovom kalendári, prípadne môže povoliť odklad splácania Úveru.

## **Článok IX. Povinnosti a vyhlásenia Dlužníka**

- 9.1.** Dlužník je povinný okrem všeobecných zákonných povinností pri realizácii Stavby, ako aj po jej zrealizovaní, plniť voči Veriteľovi predovšetkým tieto povinnosti:
- a) použiť Úver výlučne na stanovený účel;
  - b) dodržať podmienky, za ktorých bol Úver Dlužníkovi poskytnutý;
  - c) vykonať realizáciu Stavby v súlade s právoplatným stavebným povolením, príp. oznámením stavebného úradu k ohláseniu, predloženou projektovou dokumentáciou a Veriteľom schváleným rozpočtom;
- 9.2.** Dlužník je povinný z poskytnutých prostriedkov Úveru hradiť len tie časti Stavby (práce, materiály, tovary a služby), ktoré sú obsiahnuté vo Veriteľom schválenom rozpočte a v zmluve o dielo (prípadne inom Veriteľom odsúhlasenom právnom titule) alebo ktoré sú jednotlivito pre daný účel uvedené v ZoŠFRB; a ktoré sú súčasne skutočne vykonané a dodané. Práce, materiály, tovary a služby zaplatené Dlužníkom pred poskytnutím Úveru nemôžu byť financované prostredníctvom Úveru.
- 9.3.** Dlužník je povinný zabezpečiť si odborný dozor investora (stavebný dozor) na vlastné náklady a riziko. Dlužník je povinný realizovať Stavbu v lehote 24 mesiacov od otvorenia Čerpacieho účtu. V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže Veriteľ na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti túto lehotu predĺžiť, najviac však o tri mesiace, tak aby celková doba výstavby neprekročila 27 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu.
- 9.4.** Dlužník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu Budovy a Stavby v súlade so ZoŠFRB počas realizácie, ako aj po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, prípadne po dni protokolárneho odovzdania Stavby. Rovnako je Dlužník po kolaudácii Budovy povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu dodržiavania účelu nájomných bytov.
- 9.5.** Overenú kópiu, s vyznačenou právoplatnosťou, Kolaudačného rozhodnutia alebo protokolu o odovzdaní stavby (prípadne iného dokumentu, na základe ktorého je možné Budovu riadne užívať) je Dlužník povinný doručiť na vlastné náklady Veriteľovi a príslušnému Pracovníkovi OÚ, a to do 14 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia alebo odo dňa vyhotovenia uvedeného protokolu. Takéto rozhodnutie je Dlužník povinný predložiť Veriteľovi a príslušnému Pracovníkovi OÚ najneskôr do 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho a Splátkového účtu. Na základe písomnej odôvodnenej žiadosti Dlužníka môže Veriteľ túto lehotu primerane predĺžiť.
- 9.6.** Dlužník sa zaväzuje, že počas trvania Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa nezriadi k Nehnuteľnosti alebo jej časti ďalšie záložné právo.
- 9.7.** Všetky zmeny týkajúce sa Dlužníka (predovšetkým zrušenie a/alebo zánik Dlužníka s právnym nástupcom alebo bez, zmena údajov o Dlužníkovi uvedené v záhlaví Zmluvy, uskutočnenie zvýšenia alebo zníženia základného imania Dlužníka, zmena právnej formy, zmena spoločníkov Dlužníka), Úveru a schopnosti Dlužníka ho splácať (predovšetkým hroziaca platobná neschopnosť alebo predĺženosť Dlužníka, spory týkajúce sa Dlužníka), Budovy, Stavby a/alebo Nehnuteľnosti (zmeny súvisiace so Stavbou, Budovou a pod.) je Dlužník povinný vopred písomne oznámiť Veriteľovi prostredníctvom Pracovníka OÚ.
- 9.8.** Dlužník nie je oprávnený postúpiť, previesť alebo založiť akékoľvek práva, pohľadávky a nároky vyplývajúce priamo alebo nepriamo z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa, a to ani v rámci predaja podniku Dlužníka alebo jeho časti. V prípade akejkoľvek zmeny v osobe Dlužníka je Dlužník povinný zabezpečiť, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy vzťahovali v rovnakom rozsahu aj na nového dlžníka.
- 9.9.** Dlužník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa prostredníctvom Pracovníka OÚ o súhlas s každou zmenou, najmä v zmene právoplatného stavebného povolenia resp. oznámenia k ohláseniu stavebných úprav, schválenej projektovej dokumentácie overenej príslušným stavebným úradom a schváleného rozpočtu.
- 9.10.** Dlužník je povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu tieto doklady:

- a) záložnú zmluvu (originál), list vlastníctva s vyznačeným záložným právom v prospech Veriteľa alebo povolenie na vklad záložného práva v zmysle odseku 7.2. Článku VII. ;
  - b) doklad (originál) o poistení zakladanej nehnuteľnosti (budov) voči živelným pohromám;
  - c) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
  - d) doklad preukazujúci zaplatenie poistného.
- 9.11.** Dlžník sa zaväzuje, že jednotlivé byty v Budove neodpredá, neprevedie alebo inak nescudzí, nezaťaží vecným právom (najmä ale nie len vecným bremenom, predkupným právom, alebo zabezpečovacím prevodom práva) alebo záväzkovým právom (nájomnou alebo inou zmluvou alebo dohodou okrem zmlúv uvedených v bode 9.13. tejto Zmluvy), alebo inak s nimi nenaloží, a to ani jednotlivo, ani s celým bytovým domom (Budovou).
- 9.12.** Dlžník sa ďalej zaväzuje zachovať nájomný charakter bytov v Budove počas trvania úverového vzťahu, najmenej 30 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu v Budove.
- 9.13.** Nájomné a iné zmluvy s užívateľmi bytov v Budove uzavrie Dlžník na základe vlastných kritérií a podmienok. Dlžník sa zaväzuje, že pri uzatváraní nájomných zmlúv dodrží príslušné právne predpisy, predovšetkým § 22 zákona číslo 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov, O dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.
- 9.14.** Dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Budove uzavrieť poistnú zmluvu voči živelným pohromám. Dlžník je povinný vinkulovať poistné plnenie v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. Budova musí byť poistená po celú dobu trvania úverového vzťahu. V prípade poistnej udalosti, ak je škoda vyššia ako 3.300,-- € je Dlžník povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Veriteľa. Zánik poistnej zmluvy počas trvania úverového vzťahu alebo zmena poistnej zmluvy bez súhlasu Veriteľa sa považujú za závažné porušenie zmluvy.
- 9.15.** Dlžník týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že nie je v omeškaní s plnením svojich záväzkov a že neexistujú žiadne skryté záväzky, ktoré nie sú obsiahnuté alebo viditeľné v účtovníctve Dlžníka.
- 9.16.** Dlžník týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že uzavretie tejto 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 nutné na uzavretie a riadne plnenie Zmluvy.
- 9.17.** Všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré boli poskytnuté Dlžníkom v priebehu dojednávania a uzavretia Zmluvy sú úplne, pravdivé a nezavádzajúce.

## **Článok X. Doručovanie**

- 10.1.** Všetku korešpondenciu, ktorá je adresovaná Dlžníkovi, Veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Veriteľa) na adresu sídla Dlžníka uvedenú v záhlaví Zmluvy alebo v Obchodnom registri. Ak Dlžník neprevezme zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Dlžník zásielku v odbernej lehote od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň doručenia, aj keď sa Dlžník o uložení nedozvedel.
- 10.2.** V prípade, ak má Dlžník zaručený elektronický podpis v zmysle príslušných právnych predpisov, nahrádza sa písomný styk elektronickým.

## **Článok XI. Sankcie**

- 11.1.** V prípade, že Dlužník poruší povinnosť uloženú mu príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, je Veriteľ povinný uložiť mu príslušnú sankciu za jednotlivé porušenie podľa príslušných právnych predpisov.
- 11.2.** Pokiaľ by počas trvania úverového vzťahu nastala iná skutočnosť okrem odseku 11.1. tohto Článku, 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 Dlužníka voči Veriteľovi, najmä (ale nie len) ak:
- a) Dlužník poruší akékoľvek ustanovenia Zmluvy;
  - b) Dlužník neuhradí 3 alebo viac splátok Úveru;
  - c) Dlužník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru poverenými osobami;
  - d) Veriteľ zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falšovaných údajov zo strany Dlužníka, ktoré boli súčasťou dokumentácie o poskytnutí Úveru, a to predovšetkým dokladov o príjmoch Dlužníka, projektovej dokumentácie a stavebného povolenia a pod.;
  - e) Dlužník nepredloží doklady uvedené v Článku IX. odsek 9.10., alebo počas trvania úverového vzťahu dôjde k zániku záložného práva v zmysle článku VII.;
  - f) Dlužník Veriteľovi neoznámí a/alebo nedoloží predovšetkým doklad o zmene zhotoviteľa, stavebného dozoru, resp. o zmene oprávnenej osoby;
  - g) Dlužník opakovane porušuje platobnú disciplínu;
  - h) Dlužník alebo osoba, ktorá poskytla zabezpečenie Úveru, poruší povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy uzavretej s Veriteľom a/alebo s Bankou, alebo povinnosť vyplývajúcu zo záväzku zabezpečujúceho pohľadávku Banky voči Dlužníkovi na základe tejto Zmluvy;
  - i) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru (najmä podstatné zhoršenie finančnej situácie Dlužníka alebo jeho spoločníkov, platobná neschopnosť Dlužníka, hrozíaci konkurz alebo likvidácia, nariadenie exekúcie, zákaz činnosti a/alebo podnikania Dlužníka atď.);
  - j) Dlužník v rámci úverového procesu neoznámil Veriteľovi skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zvýšenie miery rizika návratnosti Úveru, alebo Veriteľovi poskytol nepravdivé, skreslené alebo neúplné informácie;
  - k) Dlužník nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru;
  - l) dôjde k zmene právnej alebo faktickej kontroly nad Dlužníkom v dôsledku vlastníckych, personálnych, faktických alebo iných zmien;
  - m) dôjde k akejkoľvek skutočnosti znemožňujúcej, obmedzujúcej alebo ohrozujúcej splácanie Úveru a/alebo jeho príslušenstva, príp. iných záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo jej porušenia;
  - n) Dlužník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 7.2, 7.3.a 7.4. Článku VII. Zmluvy;
  - o) Dlužník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.6. Článku IX. Zmluvy;
  - p) Dlužník prevedie byt v Budove na ktorý bol poskytnutý Úver na tretiu osobu IX. odsek 9.11 alebo nedodrží povinnosť zachovania nájomného charakteru bytov v zmysle článku IX. odsek 9.12.;
  - q) nezriadi poisťnú zmluvu v zmysle článku IX., odsek 9.14.;
  - r) nezabezpečí rozsah vinkulácie poisťného plnenia v dohodnutom rozsahu v zmysle článku IX., odsek 9.14.;
  - s) nedoplní zabezpečenie Úveru počas trvania úverového vzťahu na základe Výzvy veriteľa v zmysle § 505 Obchodného zákonníka;
- môže Veriteľ uplatniť sankcie v zmysle odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy.
- 11.3.** V prípade, ak dôjde zo strany Dlužníka k porušeniu povinností podľa predchádzajúceho odseku tohto Článku, Veriteľ môže uplatniť jednu, viacero alebo všetky z nasledujúcich sankcií:



- a) vyhlásiť bez ohľadu na dohodnutú dobu Úveru a čas jeho splácania Nesplatenú časť Úveru vyčíslenú ku dňu uvedeného vo vyhlásení za splatnú, pričom Dlžník je povinný túto Nesplatenú časť Úveru uhradiť do **60** dní odo dňa doručenia tohto vyhlásenia;
- b) požadovať ďalšie zabezpečenie Úveru;
- c) obmedziť alebo úplne zastaviť čerpanie Úveru;
- d) odstúpiť od Zmluvy alebo túto vypovedať;
- e) vykonať (uplatniť) všetky zabezpečovacie prostriedky k Úveru alebo niektoré z nich podľa vlastnej voľby Veriteľa.

**11.4.** Pri odstúpení od Zmluvy alebo inom ukončení Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je Dlžník povinný uhradiť Veriteľovi do **60** dní od odstúpenia celú Veriteľom určenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, zmluvnú pokutu, prípadné iné záväzky, pokiaľ Veriteľ neurčí inak.

## **Článok XII.**

### **Zmluvná pokuta a poplatky**

- 12.1.** Dlžník môže požiadať o predčasné ukončenie Zmluvy bez čerpania akejkoľvek časti Úveru, ak mu boli otvorené Čerpací a Splátkový účet, avšak nezačal čerpať prostriedky Úveru. V takomto prípade je však Dlžník povinný uhradiť jednorazový poplatok spojený s poskytnutím Úveru vo výške 150,- € . Po vykonaní tejto úhrady mu bude oznámené ukončenie Zmluvy. Strany sa dohodli, že tento poplatok si Veriteľ nebude uplatňovať v prípade, ak nastane prípad vyššej moci (vis maior) ako napríklad vzbura, vojna, sociálne nepokoje, rozpad eurozóny, prírodné katastrofy celonárodného rozsahu atď.
- 12.2.** V prípade zániku poistnej zmluvy na Budovu a/alebo zániku vinkulácie poistného plnenia podľa Článku IX., odsek 9.14. Zmluvy je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu vo výške 150,- €. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody.
- 12.3.** Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu až do výšky 5 % z poskytnutého Úveru z dôvodov porušenia ostatných zmluvných podmienok uvedených v Článku IX. odsek 9.1., 9.4., 11.2. a 11.4. Zmluvy. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu.

## **Článok XIII.**

### **Predčasné splatenie Úveru a mimoriadne splátky Úveru**

- 13.1.** Dlžník môže pred dohodnutou lehotou splatnosti splatiť Úver alebo jeho časť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa, a to za podmienky dodržania predchádzajúcej riadnej platobnej disciplíny. Na základe písomnej žiadosti Dlžníka mu Veriteľ oznámi celkovú výšku zostatku Nesplatenej časti Úveru, spoločne s pevne stanoveným termínom do ktorého je povinný Dlžník Nesplatenú časť Úveru uhradiť. Ak Dlžník Nesplatenú časť Úveru v lehote určenej Veriteľom neuhradí, bude jeho žiadosť zamietnutá.
- 13.2.** Dlžník môže vykonať s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa mimoriadnu splátku časti Úveru. Túto mimoriadnu splátku Úveru je možné realizovať najviac dvakrát za kalendárny rok, pričom minimálna výška mimoriadnej splátky Úveru je 15.000,- €. V písomnom súhlase Veriteľ stanoví dátum, číslo účtu a variabilný symbol, ako povinné podmienky za ktorých sa ma mimoriadna splátka Úveru vykonať. Po Úhrade mimoriadnej splátky Úveru Veriteľ zašle Dlžníkovi dodatok k tejto zmluve, na základe ktorého dôjde alebo k skráteniu lehoty na splatenie Úveru alebo k zmene výšky mesačných splátok Úveru, a to na základe rozhodnutia Veriteľa.

## **Článok XIV.**

### **Záverečné ustanovenia**

- 14.1.** Táto 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 § 47 odseku 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v nadväznosti na § 5a odseky 1 a 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

- 14.2. Zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých Veriteľ obdrží 2 vyhotovenia, a Dlužník jedno vyhotovenie.
- 14.3. Zmluvu je možné meniť len číslovanými dodatkami, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy a sú podpísané Zmluvnými stranami.
- 14.4. Táto Zmluva predstavuje úplnú dohodu Zmluvných strán týkajúcu sa jej predmetu. Vedľajšie ústne dojednania neexistujú.
- 14.5. Žiadne opomenutie, zámerné nevyužitie, neuplatnenie, neskoré uplatnenie alebo odklad uplatnenia alebo využitia určitého zmluvného alebo zákonného práva alebo nároku sa nepovažuje za vzdanie sa tohto práva alebo nároku alebo súvisiaceho práva alebo nároku.
- 14.6. Nadpisy v tejto Zmluve slúžia iba k uľahčeniu orientácie a nemajú vplyv na jej výklad.
- 14.7. Dlužník týmto vyhlasuje, že v zmysle § 401 Obchodného zákonníka sa predlžuje premlčacia doba práv voči Dlužníkovi, a to na 10 rokov od doby, keď začala po prvý raz plynúť.
- 14.8. Práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia predovšetkým ZoŠFRB a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to najmä Obchodným zákonníkom, v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov, a zákonom č. 523/2004 Z. z., o rozpočtových pravidlách verejnej správy.
- 14.9. Ak sa niektoré ustanovenia tejto Zmluvy stanú neplatnými, neúčinnými alebo nevymáhateľnými, Zmluvné strany sa dohodli, že takéto ustanovenia nahradia novými ustanoveniami, ktoré budú zodpovedať obsahu neplatných, neúčinných alebo nevymáhateľných ustanovení Zmluvy. Do doby uzavretia takejto dohody platí všeobecná úprava, tak ako je upravená vo všeobecne záväzných právnych predpisoch.
- 14.10. Dlužník podpisom tejto Zmluvy čestne prehlasuje, že nemá žiadne záväzky voči daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, zdravotnej poisťovni, úradu práce, ani iným verejným inštitúciám, úradom alebo organizáciám a orgánom verejnej správy.
- 14.11. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vyplývajúce z tejto Zmluvy budú riešiť predovšetkým zmierlivo. Ak to nebude úspešné, rozhodne spor príslušný súd Slovenskej republiky.
- 14.12. Záväzok Dlužníka zo Zmluvy zaniká najskôr úplným splnením všetkých povinností Dlužníka voči Veriteľovi súvisiacich priamo alebo nepriamo so Zmluvou.
- 14.13. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Bratislave, dňa.....

V .....dňa .....

Veriteľ :

Dlužník :

.....  
Ing. Dana P i š t o v á  
generálna riaditeľka  
Štátneho fondu rozvoja bývania  
pečiatka a podpis

.....  
Mgr. Dana Melišková  
starostka obce  
pečiatka a podpis  
overenie podpisu dlžníka