

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. d) 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: 700/543/2020

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. Juraj Kvetko, PhD.,
generálny riaditeľ Štátneho fondu rozvoja bývania
Webové sídlo: www.sfrb.sk
(ďalej ako „**Veriteľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Dlžník:

Názov/obchodné meno: **VVConsult, s.r.o.**
Adresa sídla: **Dlhá 547, 067 61 Stakčín**
IČO: **44581629**
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Prešov,
Odd. Sro, vložka č. 21335/P
Zastúpený: **Vojtech Vohár, konateľ spoločnosti**
Štefánia Kuzmová, konateľ spoločnosti
Email: **vojtechvohar@gmail.com**
(ďalej ako „**Dlžník**“ v príslušnom gramatickom tvare)
(Veriteľ a Dlžník spoločne ďalej ako „**Zmluvné strany**“ jednotlivu „**Zmluvná strana**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Článok I.

Základné podmienky Zmluvy

Maximálna výška podpory formou úveru: **275 800,00 EUR**
Účel poskytnutia úveru: **Výstavba zariadenia sociálnych služieb**
Kód účelu: **U 301**
Úroková sadzba: **0,5 % p.a. /fiškálny rok = 360 dní/**
Lehota splatnosti: **40 rokov** odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky úveru
Výška anuitnej splátky: **634,08 EUR**
Názov stavby: **Zariadenie sociálnych služieb**
Miesto stavby: **Ulič**
Špecifikácia nehnuteľnosti : stavba, ktorá ma byť postavená na pozemku, parcelách registra „C“ č. 789/39, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 735 m², parcela č. 789/40 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 736 m², 789/41 ostatná plocha o výmere 738 m², zapísané na LV č. 1439, v katastrálnom území Ulič, počet bytov: 24 (ďalej ako „**Budova**“)

Stavebné povolenie vydané dňa: 18.2.2019
 Úradom: Obec Ulič
 Pod číslom: SP-2019/8-002
 Právoplatnosť: 12.3.2019
 Okres/kód okresu, kde sa stavba realizuje: Prešovský kraj/700
 Stavebný dozor (meno, číslo oprávnenia): Ing. Karol Petz, 05713*10*
 Zabezpečenie úveru: Záložné právo k inej nehnuteľnosti a Nehnuteľnosti
 Obstarávacia cena výstavby: 299 983,98 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:

Úver - poskytnutie štátnej podpory vo forme úveru na účel uvedený v Článku I. tejto Zmluvy;

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 podľa Článku III. Zmluvy v zmysle Článku VI. Zmluvy, a to na základe podmienok uvedených v tejto Zmluve. Tento účet vedie Banka a slúži výlučne pre čerpanie úveru na základe podmienok stanovených touto Zmluvou. Správu tohto účtu vykonáva Veriteľ;

Splátkový účet – je účet zriadený Veriteľom v Banke, na ktorý Dlžník spláca Úver podľa Článku VIII. Zmluvy spoločne so všetkým jeho príslušenstvom ako aj prípadnými sankciami a poplatkami, ktoré je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi v zmysle tejto Zmluvy. Tento účet vedie Banka a slúži výlučne pre splácanie Úveru spoločne s jeho príslušenstvom a prípadnými sankciami a poplatkami. Správu tohto účtu vykonáva Veriteľ;

Budova - špecifikovaná v článku I tejto Zmluvy

Stavba - je výkon prác vrátane dodávok materiálu, ktoré sú uskutočňované na Budove v súlade s projektovou dokumentáciou a Stavebným povolením v zmysle Článku I. Zmluvy, ktorými sa dosahuje účel podľa § 6 odseku 1 písmeno d) ZoŠFRB, teda výstavba zariadenia sociálnych služieb podľa § 6 odseku 6 ZoŠFRB;

Nesplatená časť Úveru - je suma pozostávajúca zo zostatku nesplatenej istiny Úveru poskytnutého na základe tejto Zmluvy, všetkého nesplateného príslušenstva úveru (predovšetkým zmluvných úrokov a úrokov z omeškania), nesplatených zmluvných pokút, odvodov, penále a ostatných plnení, na ktoré má Veriteľ právny nárok v zmysle tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov;

Pracovník OÚ – je príslušný pracovník okresného úradu v sídle kraja príslušného podľa miesta Stavby v zmysle § 15 odsek 1 písmeno b) ZoŠFRB;

Nehnuteľnosť – Budova v zmysle Článku I. Zmluvy ako aj pozemky, na ktorých Budova stojí a pozemky tvoriace prístup k verejnej komunikácii v prípade, že nie sú vo vlastníctve Dlžníka, a to v čase po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Budove. Nehnuteľnosťou sa rozumie aj, ale nielen spoločné priestory a príslušenstvo obytnej miestnosti Budovy v zmysle § 6 odsek 7 ZoŠFRB, ako aj všetko príslušenstvo spojené s riadnym užívaním Budovy. Nehnuteľnosťou sú aj všetky Budovou zastavané pozemky;

Iná nehnuteľnosť – sú nehnuteľnosti, ktoré nie sú Nehnuteľnosťou a sú predmetom záložného práva v čase pred právoplatnosťou kolaudačného rozhodnutia k Budove. V danom prípade je to nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. 2557, katastrálne územie Stakčín, obec Stakčín, okres Snina, parcela registra „C“:

- 1) Stavba 1, súpisné číslo 573, postavená na parcele č. 706/2,
- 2) Pozemok, parcelné číslo 706/2, na ktorej je postavená stavba 1, druh pozemku: zastavaná plocha nádvorie o výmere 3169 m².

Obstarávacia cena výstavby zariadenia sociálnych služieb – je cena za zhotovenie Stavby. Do obstarávacej ceny je možné započítať cenu projektovej dokumentácie na stavebné povolenie. Cena pozemku sa do obstarávacej ceny nezapočíta. Obstarávacia cena výstavby pre účely tejto Zmluvy nemusí byť zhodnou s obstarávacou cenou, ktorú uviedol Dlžník vo svojej

žiadosti. Táto môže byť jednostranne znížená zo strany Veriteľa o položky, ktoré nemožno financovať prostredníctvom úveru poskytnutého na základe tejto Zmluvy;

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

Vlastný zdroj – je akýkoľvek finančný prostriedok v dispozícii Dlžníka, vrátane komerčného úveru, pôžičky, a podobne;

Trvanie úverového vzťahu – doba platnosti Zmluvy odo dňa jej uzavretia do zániku jednotlivých záväzkov, vyplývajúcich zo Zmluvy. Pre odstránenie pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že záväzok vrátenia úveru je vymedzený Lehotou splatnosti, uvedenej na prvej strane Zmluvy, ak nedôjde k jeho zániku inak, napríklad Predčasným splatením Úveru;

Občiansky zákonník - zákon číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov;

Stavebný zákon – zákon číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov;

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

Banková záruka – zabezpečovací inštitút v zmysle § 313 Obchodného zákonníka, na základe ktorého banka vyhlási v záručnej listine, že uspokojí Veriteľa do výšky jeho zabezpečenej pohľadávky (hodnota bankovej záruky bude minimálne vo výške jedennásobku poskytnutého Úveru.

Článok III. Predmet Zmluvy

- 3.1. Predmetom Zmluvy je poskytnutie Úveru a úprava práv a povinností Zmluvných strán pri poskytnutí a čerpaní Úveru.
- 3.2. Na základe žiadosti Dlžníka č. **543/2020** zo dňa **31.8.2020** overenej Pracovníkom OÚ **Prešov**, 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 so zmluvnými 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 sa týmto zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver v súlade s ustanoveniami ZoŠFRB v maximálnej výške

=275 800,00 EUR

a to po splnení všetkých, nižšie uvedených podmienok:

- 4.1.1 Dlžník je povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu, najneskôr však v lehote do 6 mesiacov odo dňa účinnosti Zmluvy doklady v zmysle odsekov 7.2 a 9.10. Zmluvy.
- 4.2. Veriteľ sa zaväzuje, že otvorí v prospech Dlžníka Čerpací aj Splátkový účet v lehote 45 kalendárnych dní po splnení podmienok uvedených v odseku 4.1.1. Článku IV. Zmluvy. O tejto skutočnosti bude Veriteľ Dlžníka bezodkladne písomne informovať na adrese uvedenej v záhlaví Zmluvy.
- 4.3. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver na Čerpací účet bezhotovostným prevodom. Dlžník je povinný nakladať s prostriedkami na Čerpacom účte len v súlade s ustanoveniami

Zmluvy a príslušných právnych predpisov. Čerpanie Úveru Dlžníkom sa riadi Článkom VI. Zmluvy.

- 4.4.** V prípade alternatívneho spôsobu zabezpečenia pohľadávky Veriteľ'a z Úveru, napríklad formou Bankovej záruky, je Dlžník povinný predložiť v zmysle odseku 4.1.1 tohto Článku Zmluvy namiesto dokladov k záložnému právu, uvedených v písm. a) a b) Zmluvu o poskytnutí Bankovej záruky, resp. záručnú listinu na Bankovú záruku.

Článok V. Účel Úveru

- 5.1.** Úver sa poskytuje za účelom uvedeným v § 6, odsek 1, písmeno d) Výstavba zariadenia sociálnych služieb pri splnení podmienok najmä podľa §14 ods. 1 a 3 ZoŠFRB.
- 5.2.** Účel tejto Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB a Stavebným zákonom.

Článok VI. Čerpanie Úveru

- 6.1** Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční vždy na základe písomnej žiadosti Dlžníka o čerpanie predloženej príslušnému Pracovníkovi OÚ. Dlžník berie na vedomie, že žiadosť o čerpanie Úveru spolu s príslušnými dokumentmi sa nepredkladá priamo Veriteľ'ovi.
- 6.2.** Dlžník v žiadosti o čerpanie uvedie výšku sumy Úveru, o čerpanie ktorej žiada. Výška sumy Úveru uvedená v žiadosti o čerpanie môže byť najviac vo výške, ktorá zodpovedá sume faktúr predkladaných spolu so žiadosťou o čerpanie v zmysle tohto článku Zmluvy. Dlžník je oprávnený požiadať o čerpanie Úveru jednorazovo alebo postupne na základe viacerých žiadostí o čerpanie, najviac však do výšky Úveru uvedenej v odseku 4.1. Článku IV. Zmluvy.
- 6.3.** Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu je možné až po tom, ako Dlžník preinvestoval aspoň 5 % obstarávacej ceny Stavby z Vlastných zdrojov. Túto skutočnosť je Dlžník povinný preukázať dôveryhodným spôsobom, predovšetkým riadnymi daňovými dokladmi: výpisom z účtu alebo potvrdením banky o zrealizovaní príkazu na prevod, ktoré osvedčujú, že tieto boli použité v súvislosti s účelom Úveru a v súvislosti s rozpočtom, ktorý Dlžník predložil v žiadosti o poskytnutie Úveru. Túto skutočnosť je Dlžník povinný preukázať pred prvým čerpaním Úveru Pracovníkovi OÚ.
- 6.4.** Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční výlučne spôsobom uvedeným v tomto článku Zmluvy. Spolu s každou žiadosťou o čerpanie 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 súvisiace s Výstavbou zariadenia sociálnych služieb. Faktúru je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi OÚ osobne alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby bez zbytočného odkladu po jej obdržaní od Zhotoviteľ'a, minimálne 30 dní pred splatnosťou faktúry. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto bodu Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry. 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.
- 6.5.** Každá faktúra predložená podľa tohto Článku Zmluvy musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu podľa príslušných zákonných predpisov, predovšetkým zákona o účtovníctve, zákona o DPH a podobne. Faktúra musí obsahovať predovšetkým identifikačné údaje Dlžníka a Zhotoviteľ'a, bankové spojenie Zhotoviteľ'a a formu úhrady bezhotovostným prevodom, poradové číslo faktúry, dátum zdaniteľného plnenia, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, názov a miesto Výstavby zariadenia sociálnych služieb, druh práce alebo dodávok s vyznačením množstva a jednotkovej ceny, uplatnenú sadzbu dane v prípade, ak je

- Zhotoviteľ platcom DPH, základ dane, výšku dane a celkovú sumu. Dlžník môže predložiť spolu s každou žiadosťou o čerpanie aj faktúru vystavenú mimo územia Slovenskej republiky, krajín EÚ a EHP za predpokladu, že táto obsahuje všetky povinné údaje požadované príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a je úradne preložená do štátneho jazyka. Požiadavka úradného prekladu sa nevzťahuje na faktúry v českom jazyku.
- 6.6. Faktúra podľa odseku 6.4 a 6.5. tohto Článku Zmluvy musí byť opatrená podpisom Dlžníka, podpisom a pečiatkou príslušného stavebného dozoru. V prípade, že predložená faktúra pozostáva z viacerých strán, každá strana faktúry vrátane príloh faktúry musí byť podpísaná Dlžníkom, stavebným dozorom. Nesplnenie týchto povinností, resp. ak faktúra nebude obsahovať požadované skutočnosti, Veriteľ nie je povinný do odstránenia nedostatkov plnenie poskytnúť na príslušný účet.
 - 6.7. V prípade dodržania všetkých zákonných a zmluvných podmienok Pracovník OÚ odsúhlasí Dlžníkom predložené podklady podľa vyššie uvedených odsekov tohto Článku Zmluvy podpisom a pečiatkou Pracovníka OÚ každého predloženého podkladu, vydá súhlas s uvoľnením čerpania prostriedkov Úveru, následne skontrolované podklady predloží bezodkladne Veriteľovi najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom splatnosti faktúry. Veriteľ skontroluje Pracovníkom OÚ predložené podklady, dodržanie zmluvne stanovených podmienok a v prípade dodržania všetkých zákonných a zmluvných podmienok, následne schváli čerpanie prostriedkov Úveru. Veriteľ zašle Banke pokyn na čerpanie prostriedkov Úveru. V prípade nedodržania zmluvných podmienok Veriteľ neschváli uvoľnenie čerpania prostriedkov Úveru a prostredníctvom Pracovníka OÚ písomne oznámi Dlžníkovi dôvod zamietnutia čerpania Úveru.
 - 6.8. Dlžník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným vo vyššie uvedených odsekoch tohto Článku 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 3 mesiace, najviac však na 27 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu.
 - 6.9. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Úver bude Dlžníkovi poskytnutý bezhotovostne formou čerpania prostriedkov Úveru, ktoré budú poukázané priamo na účet Zhotoviteľa uvedený na faktúrach, ktoré Dlžník predloží spolu so žiadosťou o čerpanie Úveru. Dlžník vyhlasuje, že nemá výhrady s poskytnutím Úveru spôsobom podľa predchádzajúcej vety a súhlasí s ním.
 - 6.10. 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. 374/2014 o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov a inými predpismi. Nič v 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.
 - 6.11. V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. Zmluvy viazne na Inej nehnuteľnosti iné záložné právo ako záložné právo v prospech Veriteľa podľa čl. VII. Zmluvy alebo je na príslušnom liste vlastníctva vyznačená plomba, čerpanie Úveru nie je možné realizovať.

Článok VII. Zabezpečenie Úveru

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli na zabezpečení pohľadávky Veriteľa z Úveru ako aj ďalších pohľadávok Veriteľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, 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 bude pohľadávka z Úveru ako aj ďalšie pohľadávky Veriteľa vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou zabezpečená záložným právom v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka, a to **k Inej nehnuteľnosti**, ktorej hodnota je aspoň vo výške 1,3 násobku poskytovaného Úveru tak, aby pokryla hodnotu zabezpečenej pohľadávky Veriteľa. Dlužník je povinný bezodkladne uzatvoriť s Veriteľom Záložnú zmluvu v súlade s ustanovením § 151a Občianskeho zákonníka s vyššie uvedenými podmienkami. Doklad o zriadení záložného práva v zmysle tohto odseku (záložná zmluva, súhlas zastupiteľstva so zriadením záložného práva k Inej nehnuteľnosti v prospech Veriteľa, pokiaľ nebol prílohou žiadosti o poskytnutie podpory, výpis z listu vlastníctva (originál) s postavením prednostného záložného veriteľa použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným záložným právom k Nehnuteľnostiam v prospech Veriteľa **iba v prípade**, ak Veriteľ nemôže získať z technických dôvodov výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 6 zákona č. 177/2018 Z. z. proti byrokracii; v takom prípade Veriteľ vyzve Dlužníka na predloženie takého výpisu z listu vlastníctva a Dlužník je povinný zaslať taký výpis z listu vlastníctva Veriteľovi a rozhodnutie príslušného orgánu o povolení vkladu v katastri nehnuteľností) je Dlužník povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho účtu. Dlužník nevykoná žiaden úkon smerujúci k zániku záložného práva v zmysle tohto odseku do času, kým nebude zriadené záložné právo podľa odseku 7.3. alebo odseku 7.4. tohto článku Zmluvy.
- 7.3. Dlužník 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 Občianskeho zákonníka uzavrieť s Veriteľom záložnú zmluvu, predmetom ktorej bude Nehnuteľnosť, pričom sa Zmluvné strany dohodli, že Dlužník je povinný uzavrieť túto zmluvu tak, aby Veriteľ získal postavenie prednostného záložného Veriteľa podľa § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka (ďalej ako „**Záložná zmluva**“ v príslušnom gramatickom tvare).
- 7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak je Budova v takom štádiu rozostavanosti, ktoré umožňuje, aby bola predmetom Záložnej zmluvy spoločne s Inou nehnuteľnosťou a Veriteľ o to Dlužníka požiada, je Dlužník povinný uzavrieť s Veriteľom Záložnú zmluvu.
- 7.5. Zmluvné strany sa dohodli, že každá záložná zmluva, uzavretá podľa odsekov 7.2 , 7.3. a 7.4. tohto Článku Zmluvy bude obsahovať určenie zálohu, hodnota ktorého bude minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru, čo je Dlužník povinný preukázať znaleckým posudkom nie starším ako 30 dní. V prípade akýchkoľvek pochybností o hodnote Nehnuteľnosti sa primerane uplatní postup podľa bodu 9.19 Zmluvy.
- 7.6. Záložnou zmluvou bude zabezpečená pohľadávka z Úveru, ako aj ďalšie pohľadávky Veriteľa vyplývajúce zo Zmluvy alebo v súvislosti s ňou (vrátane pohľadávok vzniknutých v dôsledku porušenia Zmluvy alebo odstúpenia od Zmluvy alebo iného zániku Zmluvy, na základe bezdôvodného obohatenia Dlužníka, 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). Dlužník sa zaväzuje, že nevykoná žiadny úkon smerujúci k zániku záložného práva k Nehnuteľnosti a na inú Nehnuteľnosť v zmysle tohto odseku.
- 7.7. Veriteľ je oprávnený pred otvorením Čerpacieho účtu a v priebehu Trvania úverového vzťahu prehodnotiť dostatočnosť zabezpečenia pohľadávky z Úveru. Dlužník je povinný na žiadosť Veriteľa doplniť predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka alebo nahradiť zabezpečenie Bankovou zárukou, a to v lehote určenej Veriteľom., . Nehnuteľnosti podľa predchádzajúcej vety je Dlužník povinný poistiť pre prípad živelnej udalosti a zároveň zriadiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech Veriteľa. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru, a to počas celej doby Trvania úverového vzťahu založeného Zmluvou. V prípade, ak Dlužník vyzve Veriteľa nevyhovie, Veriteľ má právo odstúpiť od Zmluvy a/alebo požadovať zaplatenie Nesplatennej časti úveru

podľa odsek 11.4. Článku XI. Zmluvy alebo môže vyhlásiť predčasnú splatnosť Úveru (t.j. vyhlásiť celú Nesplatenú časť Úveru vyčíslenú ku dňu uvedenému vo vyhlásení za splatnú), alebo nie je povinný otvoriť Čerpací účet, alebo môže pozastaviť čerpanie prostriedkov z Čerpacieho účtu. 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.

- 7.8. Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu nezriadi bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa v prospech tretej osoby ďalšie záložné právo k Nehnuteľnosti, Inej nehnuteľnosti alebo k inému predmetu zálohu. Dlžník tiež nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa scudziti Nehnuteľnosť, Inú nehnuteľnosť alebo jej časť či iný predmet zálohu na tretiu osobu. V prípade porušenia tejto povinnosti má Veriteľ právo odstúpiť od Zmluvy alebo vyhlásiť predčasnú splatnosť Úveru (t.j. vyhlásiť celú Nesplatenú časť Úveru vyčíslenú ku dňu uvedenému vo vyhlásení za splatnú).
- 7.9. Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru, najmä záložné právo, Banková záruka, iné zabezpečenie Úveru znáša v celom rozsahu Dlžník. V prípade zmeny zabezpečenia Úveru (banková záruka, iná forma zabezpečenia Úveru) musí byť hodnota predmetu zabezpečenia minimálne vo Veriteľom požadovanej výške.
- 7.10. Ak Dlžník neuspokojí zabezpečené pohľadávky zo Zmluvy riadne a včas, je Veriteľ v zmysle príslušných platných právnych predpisov oprávnený začať výkon záložného práva spôsobom predaja 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) priameho predaja (voľnou rukou veriteľa) spôsobom uvedeným v § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka. Dlžník sa zaväzuje poskytnúť Veriteľovi potrebnú súčinnosť a zabezpečiť, aby aj iní záložcovia ako Dlžník spolupracovali s Veriteľom pri výkone záložného práva a aby nevykonali žiadne opatrenia, ktorými by bránili uplatneniu nárokov Veriteľa, vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
- 7.11. Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči prípadným vlastníkom založených nehnuteľností, tretím osobám a/alebo užívateľom Budovy alebo spoločných priestorov, ktoré sa v Nehnuteľnosti nachádzajú, ktorí by si nárokovali akékoľvek práva alebo plnenia v súvislosti so založenými nehnuteľnosťami, pokiaľ tieto práva nie sú výslovne uvedené v tejto Zmluve. Najmä Veriteľ nie je povinný zabezpečiť týmto osobám náhradné bývanie, ubytovanie, prístrešie alebo iné obdobné plnenie.

Článok VIII. Splácanie Úveru

- 8.1. Dlžník sa zaväzuje splácať Úver Veriteľovi v Lehote splatnosti spoločne so zmluvnými úrokmi pravidelnými mesačnými splátkami vo výške uvedenej v Článku I. Zmluvy na Splátkový účet (anuitné splátky). Anuitná splátka Úveru podľa tejto Zmluvy musí byť pripísaná na Splátkový účet najneskôr k 15. dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci.
- 8.2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že na účely splácania a úročenia Úveru sa Úver považuje za poskytnutý už dňom otvorenia Čerpacieho účtu, keďže týmto dňom sú prostriedky alokované na Čerpacom účte vyhradené pre Dlžníka. Prvú splátku Úveru je Dlžník povinný uhradiť najneskôr k 15. dňu v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bol v prospech Dlžníka otvorený Čerpací účet; ustanovenie bodu 8.1. tým nie je dotknuté. Dlžník berie na vedomie, že úročenie Úveru začína dňom otvorenia Čerpacieho účtu v Banke, a to bez ohľadu na rozsah čerpania a/alebo splatenia Úveru. Zmluvné strany sa dohodli, že Úver bude úročený úrokovou sadzbou uvedenou v Článku I. Zmluvy spôsobom uvedeným v Článku I. Zmluvy (zmluvný úrok).
- 8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba Dlžníka bude najprv započítaná na úhradu zmluvnej pokuty a iných sankcií, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, potom na úroky z omeškania, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, na úhradu odvodu, ak naň vznikne nárok v zmysle Zmluvy, a až po uhradení týchto súm bude zostávajúca časť platby priradená na úhradu anuitnej splátky, teda na zmluvné úroky

a následne na istinu alebo, ak bude vyhlásená predčasná splatnosť celého zostatku Úveru, na úhradu zmluvných úrokov a následne istiny. Ak bude Dlžník v omeškaní so zaplatením viacerých splátok Úveru, ním vykonaná úhrada sa bude považovať v prvom rade za úhradu tej splátky, resp. splátok, s ktorými bude Dlžník najdlhšie v omeškaní. Povinnosť zaplatenia anuitnej splátky ako aj úroku z omeškania tým ostáva nedotknutá.

- 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 v súlade s § 7 zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 8.5. Posledná splátka Úveru predstavuje zostatok dlhu a jej výšku Veriteľ oznámi Dlžníkovi písomne po riadnom a včasnom uhradení predposlednej splátky Úveru zo strany Dlžníka, tak aby bola uhradená v súlade s odsekom 8.1 tohto článku Zmluvy.
- 8.6. V prípade omeškania s úhradou splátky Úveru, resp. jej časti, je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi úroky z omeškania vo výške stanovenej podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka zo sumy, s ktorou je Dlžník v omeškaní.
- 8.7. Dlžník je povinný splácať Úver v anuitných splátkach, ktorých výška v jednotlivých mesiacoch nesmie byť nižšia, ako je výška mesačnej splátky uvedená v Článku I. tejto Zmluvy alebo výška zmenenej mesačnej anuitnej splátky, ak došlo k jej zmene na základe oznámenia Veriteľa v súlade s touto Zmluvou (ďalej len „**Riadne splátky**“). Dlžník nie je oprávnený v jednotlivých mesiacoch splácať Úver anuitnými splátkami, ktorých mesačná výška v úhrne presahuje výšku Riadnych splátok (tzv. „**mimoriadne splátky**“), ak v článku XIII. Zmluvy nie je dohodnuté inak. Pre vylúčenie právnych pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že úhrada vopred niekoľkých mesačných Riadnych splátok splatných v budúcnosti (tzv. „predplatenie“ Riadnych splátok) nie je možná.

Článok IX.

Technické podmienky Stavby, ostatné povinnosti a vyhlásenia Dlžníka

- 9.1. Dlžník je povinný okrem všeobecných zákonných povinností pri realizácii Stavby ako aj po jej zrealizovaní plniť voči Veriteľovi predovšetkým tieto povinnosti:
 - a) použiť Úver výlučne na stanovený účel;
 - b) dodržať podmienky, za ktorých bol Úver Dlžníkovi poskytnutý;
 - c) vykonať realizáciu Výstavby zariadenia sociálnych služieb v zákonom stanovenej lehote a v súlade s právoplatným stavebným povolením, príp. oznámením stavebného úradu k ohláseniu, predloženou projektovou dokumentáciou a Veriteľom schváleným rozpočtom;
 - d) dodržať technické podmienky Výstavby zariadenia sociálnych služieb podľa § 14 ZoŠFRB, najmä dodržať minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 9.2. Dlžník je povinný z poskytnutých prostriedkov Úveru hradiť len tie časti Výstavby zariadenia sociálnych služieb (práce, materiály, tovary a služby), ktoré sú:
 - obsiahnuté vo Veriteľom schválenom rozpočte a v zmluve o dielo (prípadne inom Veriteľom odsúhlasenom právnom titule) alebo
 - jednotlivo pre daný účel uvedené v ZoŠFRB a
 - súčasne skutočne vykonané a dodané.
 Práce, materiály, tovary a služby zaplatené Dlžníkom pred poskytnutím Úveru nemôžu byť financované prostredníctvom Úveru.
- 9.3. Dlžník je povinný:
 - zabezpečiť si stavebný dozor investora, resp. písomne požiadať Veriteľa o odsúhlasenie zmeny stavebného dozoru a preukázať túto zmenu;
 - zabezpečiť si Zhotoviteľa v súlade so Stavebným povolením, resp. písomne požiadať Veriteľa o odsúhlasenie zmeny Zhotoviteľa a preukázať túto zmenu.

- 9.4. Dlužník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu Výstavby zariadenia sociálnych služieb v súlade so ZoŠFRB:
- počas realizácie Výstavby zariadenia sociálnych služieb, ako aj
 - po nadobudnutí právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia, prípadne po dni protokolárneho odovzdania Stavby ako aj vyhotovenia revíznej správy,
 - počas Trvania úverového vzťahu.
- Rovnako je Dlužník povinný po právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia Budovy umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu dodržiavania povinnosti poskytovania alebo zabezpečenia poskytovania sociálnych služieb v zmysle § 14 ods. 1 ZoŠFRB ako aj dodržania minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť Budovy podľa § 14 ods. 3 ZoŠFRB.
- 9.5. Dlužník je povinný realizovať Výstavbu zariadenia sociálnych služieb 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. Dlužník je povinný v uvedenej lehote zabezpečiť právoplatné Kolaudačné rozhodnutie- Dlužník je ďalej povinný zabezpečiť overenú kópiu komplexného energetického certifikátu, ktorý tvorí súčasť Kolaudačného rozhodnutia.
- 9.6. Dlužník je povinný predložiť Veriteľovi a príslušnému Pracovníkovi OÚ v lehote výstavby podľa odseku 9.5. Zmluvy overenú kópiu právoplatného Kolaudačného rozhodnutia alebo protokolu o odovzdaní Stavby, ak stavebné práce nepodliehajú kolaudačnému konaniu alebo revíznej správy, ak si to povaha prác vyžaduje. Kolaudačné rozhodnutie alebo Preberací protokol alebo revíziu správu a komplexný energetický certifikát 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, resp. revíznej správy.
- 9.7. Dlužník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa o písomný súhlas s každou zmenou, ktorá sa týka alebo by sa mohla týkať Dlužníka najmä, ale nie výlučne, zrušenie a/alebo zánik Dlužníka s právnym nástupcom alebo bez, zmena údajov o Dlužníkovi uvedené v záhlaví Zmluvy, zvýšenie alebo zníženie základného imania Dlužníka, zmena právnej formy, zmena spoločníkov, resp. akákoľvek zmena vlastníckych štruktúr Dlužníka, V prípade akejkoľvek zmeny v osobe Dlužníka, ktorá má byť zo strany Veriteľa odsúhlasená, bude Veriteľ požadovať, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy vzťahovali aj na nového dlžníka.
- 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. 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, resp. právneho nástupcu.
- 9.9. Dlužník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa prostredníctvom Pracovníka OÚ o súhlas s každou zmenou, najmä so zmenou právoplatného stavebného povolenia, so zmenou schválenej projektovej dokumentácie overenej príslušným stavebným úradom a so zmenou schváleného rozpočtu.
- 9.10. Dlužník je povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu tieto doklady:
- a) Záložnú zmluvu, ktorou sa zriaďuje záložné právo k Nehnutelnosti a k Inej nehnuteľnosti (originál),
 - b) výpis z listu vlastníctva (originál) použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným záložným právom k Inej nehnuteľnosti v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa **iba 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 č. 177/2018 Z. z. proti byrokracii; v takom prípade Veriteľ vyzve Dlužníka na predloženie takého výpisu z listu vlastníctva a Dlužník je povinný zaslať taký výpis z listu vlastníctva Veriteľovi;
 - c) doklad (originál) o poistení Nehnutelnosti a Inej nehnuteľnosti voči živelným pohromám;

- d) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
- e) doklad preukazujúci zaplatenie poistného;
- 9.11.** Dlžník sa zaväzuje, že okrem povinnosti uvedenej v odseku 7.8. Článku VII. Zmluvy Nehnuteľnosť ani Inú Nehnuteľnosť nezaťaží vecným právom (najmä ale nie len vecným bremenom, predkupným právom, alebo zabezpečovacím prevodom práva) alebo záväzkovým právom (nájomnou alebo inou zmluvou alebo dohodou), alebo inak s nimi nenaloží, a to ani jednotlivito, ani s celou Budovou, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa.
- 9.12.** Dlžník sa ďalej zaväzuje, že v Budove bude poskytovať alebo zabezpečiť poskytovanie sociálnych služieb podľa osobitného predpisu (§ 34, 35, 36, 38 a 39 zákona číslo 448/2008 Z. z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov), a to počas Lehoty splatnosti Úveru, najmenej však po dobu tridsiatich rokov. V prípade, ak Lehota splatnosti Úveru je viac ako tridsať rokov, záväzok poskytovať alebo zabezpečiť poskytovanie sociálnych služieb trvá počas Lehoty splatnosti Úveru.
- 9.13.** 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, ktorej škoda presahuje sumu 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. Povinnosti podľa tohto odseku sa vzťahujú aj na Inú nehnuteľnosť v zmysle odseku 7.2. Článku VII. Zmluvy.
- 9.14.** 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, nemá žiadne záväzky voči daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, zdravotnej poisťovni, úradu práce, sociálnych vecí a rodiny, ani iným verejným inštitúciám, úradom alebo organizáciami a orgánom verejnej správy.
- 9.15.** Dlžník týmto vyhlasuje a zaručuje sa, 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 nevyhnutné na uzavretie a riadne plnenie Zmluvy.
- 9.16.** Dlžník týmto vyhlasuje, že všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré boli poskytnuté Dlžníkom ako súčasť dokumentácie pri podaní jeho žiadosti o poskytnutie Úveru, sú úplne, pravdivé a nezavádzajúce.
- 9.17.** Dlžník vyhlasuje a zaručuje sa, že nie je účastníkom žiadneho súdneho, správneho alebo iného sporu alebo konania, a že takéto spory alebo konania ani nehrozia.
- 9.18.** Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa, a to priamo alebo prostredníctvom Pracovníka OÚ o súhlas s prijatím záväzku (napr. pôžička, úver, leasing a pod.) od inej finančnej inštitúcie (napr. banka, nebankový subjekt, leasingová spoločnosť a pod.), ktorého výška je minimálne vo výške Nesplatennej časti Úveru.
- 9.19.** Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ je oprávnený v prípade akýchkoľvek pochybností týkajúcich sa hodnoty Budovy/Nehnuteľnosti/Inej Nehnuteľnosti si nechať vyhotoviť znalecký posudok na určenie hodnoty Budovy/Nehnuteľnosti/Inej Nehnuteľnosti a to ešte pred čerpaním Úveru. Znalecký posudok bude vypracovaný znalcom určeným Veriteľom zo zoznamu znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedeným Ministerstvom spravodlivosti SR na náklady Veriteľa, pričom Dlžník je povinný takýto znalecký posudok bez výhrad akceptovať. Ak bude hodnota Budovy/Nehnuteľnosti/Inej Nehnuteľnosti v zmysle vyššie uvedeného znaleckého posudku nižšia ako 1,3 násobok poskytnutého úveru, Dlžník berie na vedomie a súhlasí, že Veriteľ je oprávnený primerane znížiť výšku Úveru a Dlžník sa zaväzuje takto jednostranne zníženú výšku Úveru akceptovať.

Článok X. Doručovanie

- 10.1.** Všetku korešpondenciu (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Veriteľa a upomienok na úhradu omeškaných anuitných splátok), ktorá je adresovaná Dlžníkovi, Veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla Dlžníka uvedenú v záhlaví Zmluvy alebo v Obchodnom registri. Ak Dlžník neprevezme zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Dlžník zásielku v odbernej lehote od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň doručenia, aj keď sa Dlžník o uložení nedozvedel. Zásielka sa rovnako považuje za doručенú v prípade, ak sa Veriteľovi vráti zásielka z dôvodu - adresát neznámy, pokiaľ Dlžník poruší povinnosť oznámenia zmeny adresy v zmysle odseku 9.7. Článku IX. Zmluvy.
- 10.2.** V prípade, ak korešpondencia nemusí byť doručovaná Dlžníkovi v listinnej podobe, Veriteľ ju bude doručovať do elektronickej schránky (e-schránky) Dlžníka cez Ústredný portál verejnej správy www.slovensko.sk obvyčajným doručením prostredníctvom formuláru „Všeobecná agenda – rozhodnutie“. Zásielka (e-správa) sa považuje za doručенú Dlžníkovi v deň bezprostredne nasledujúci po uložení e-správy v jeho e-schránke.
- 10.3.** Veriteľ zabezpečí doručovanie informácií o čerpaní a splácaní úveru, a to vrátane splátkového kalendára na celé obdobie splatnosti Úveru, prostredníctvom internetového portálu výpisov ŠFRB, ku ktorému Dlžníkovi fond zašle prístupové oprávnenia spolu s Oznámením o otvorení čerpacieho a splátkového účtu, ak už nebol Dlžníkovi oznámený. Internetový portál výpisov ŠFRB je Dlžníkom dostupný prostredníctvom webového sídla Veriteľa: www.sfrb.sk.

Článok XI. Sankcie

- 11.1.** V prípade, že Dlžník poruší povinnosť uloženú mu príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, je Veriteľ povinný uložiť mu príslušnú sankciu za jednotlivé porušenie podľa príslušných právnych predpisov. Takým porušením sa rozumie najmä porušenie podmienok poskytnutia podpory na výstavbu zariadenia sociálnych služieb podľa § 14 ods. 1 a 3 ZoŠFRB.
- 11.2.** Pokiaľ by počas Trvania úverového vzťahu nastala iná skutočnosť okrem odseku 11.1. Článku, ktorá by mala alebo mohla mať za následok podstatnú zmenu podmienok (tým sa rozumie podstatné porušenie zmluvných povinností uvedené v nasledovných písmenách tohto článku), za ktorých bola Zmluva uzavretá a/alebo ktoré môžu podľa posúdenia Veriteľa ohroziť riadne splnenie záväzkov Dlžníka voči Veriteľovi, najmä (ale nielen), ak:
- a) Dlžník poruší minimálne 3 ktorékoľvek ustanovenia Zmluvy, ktoré sa považujú za nepodstatné porušenie zmluvných povinností;
 - b) Dlžník neuhradí minimálne 3 anuitné splátky Úveru;
 - c) Dlžník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru a dodržiavania povinnosti poskytovania alebo zabezpečenia poskytovania sociálnych služieb poverenými osobami v zmysle odsek 9.4. Článku IX. Zmluvy;
 - d) Veriteľ zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falšovaných údajov zo strany Dlžníka, ktoré boli uvedené v žiadosti o poskytnutie Úveru alebo boli jej súčasťou, a to predovšetkým dokladov o príjmoch Dlžníka, projektovej dokumentácie a stavebného povolenia a pod.;
 - e) Dlžník nepredloží doklady uvedené v odseku 9.10 Článku IX. Zmluvy-, alebo doklady preukazujúce Záložné právo podľa Článku VII. Zmluvy alebo počas Trvania úverového vzťahu dôjde k zániku Záložného práva v zmysle Článku VII. Zmluvy, poruší inú povinnosť podľa Článku VII. Zmluvy, najmä nedoplní predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti; nezriadi Bankovú záruku, nezriadi záložné právo k Inej nehnuteľnosti alebo Nehnuteľnosti; nezriadi záložné právo v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa; prevedie Nehnuteľnosť alebo Inú nehnuteľnosť alebo jeho časť na tretiu osobu ; v prospech tretej osoby zriadi ďalšie záložné právo

- k Nehnuteľnosti alebo k Inej nehnuteľnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa;
- f) Dlžník Veriteľovi neoznámí a/alebo nedoloží predovšetkým doklad o zmene zhotoviteľa, stavebného dozoru, resp. o zmene oprávnenej osoby, zmenu údajov podľa odseku 9.7. Článku IX. Zmluvy;
 - g) Dlžník opakovane (t.j. minimálne dvakrát) poruší platobnú disciplínu, čím sa rozumie porušenie iného peňažného záväzku ako záväzku platenia anuitnej splátky;
 - h) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru (najmä podstatné zhoršenie finančnej situácie Dlžníka, kríza, úpadok, platobná neschopnosť Dlžníka, konkurz alebo likvidácia, exekúcia, nariadenie ozdravného režimu alebo nútenej správy, zákaz činnosti a/alebo podnikania Dlžníka atď.);
 - i) Dlžník neoznámil Veriteľovi v čase pred alebo po uzavretí Zmluvy skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zvýšenie miery návratnosti Úveru, alebo Veriteľovi poskytol nepravdivé, skreslené alebo neúplné informácie;
 - j) Dlžník nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru, resp. poruší podmienky odseku 9.2. Článku IX. Zmluvy;
 - k) dôjde k zmene právnej alebo faktickej kontroly nad Dlžníkom v dôsledku vlastníckych, personálnych, faktických alebo iných zmien;
 - l) dôjde k akejkoľvek skutočnosti znemožňujúcej, obmedzujúcej alebo ohrozujúcej splácanie Úveru a/alebo jeho príslušenstva, príp. iných záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo jej porušenia;
 - m) Dlžník nedoplní zabezpečenie Úveru počas Trvania úverového vzťahu na základe Výzvy veriteľa v zmysle odseku 7.7. Článku VII. Zmluvy;
 - n) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 6.3. Článku VI. Zmluvy;
 - o) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 7.7. Článku VII. Zmluvy;
 - p) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 7.8. Článku VII. Zmluvy a odseku 9.11. Článku IX. Zmluvy.;
 - r) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odsekov 9.5., 9.6., 9.7., 9.8. a 9.9. Článku IX. Zmluvy;
 - s) Dlžník nezachová účel dohodnutý v odseku 9.12. Článku IX. Zmluvy;
 - t) Dlžník neuzavrie poisťnú zmluvu v zmysle odseku 9.13 Článku IX. Zmluvy;
 - u) nezabezpečí rozsah vinkulácie poisťného plnenia v dohodnutom rozsahu v zmysle odseku 9.13. Článku IX. Zmluvy;
 - v) nie sú dodržané minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť Budovy podľa zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
 - x) Dlžník realizuje výstavbu v rozpore s projektovou dokumentáciou a/alebo stavebným povolením,
 - y) Dlžník poruší akúkoľvek podmienku poskytnutia Úveru v zmysle čl. IV. Zmluvy, môže Veriteľ uplatniť sankcie v zmysle odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy.
- 11.3.** V prípade, ak dôjde zo strany Dlžníka k porušeniu povinností podľa predchádzajúceho odseku tohto Článku, Veriteľ má právo 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;
 - e) vykonať (uplatniť) všetky zabezpečovacie prostriedky k Úveru alebo niektoré z nich podľa vlastnej voľby Veriteľa;
 - f) požadovať zaplatenie sankcií podľa článku XII. Zmluvy.
- 11.4.** Pri odstúpení od Zmluvy alebo inom predčasnom ukončení Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je Dlžník povinný uhradiť Veriteľovi do **60** dní od odstúpenia celú Veriteľom určenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, úroky z omeškania, zmluvnú pokutu, penále, odvody, prípadné iné záväzky, pokiaľ Veriteľ neurčí inak. Ak to odôvodňujú ekonomické pomery Dlžníka, Dlžník

môže požiadať Veriteľa o uzatvorenie Dohody o splatení dlhu (Splátkový kalendár) na aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, úroky z omeškania, zmluvnú pokutu, penále, odvody, prípadne iné záväzky, ktoré má voči Veriteľovi po predčasnom ukončení Zmluvy.

- 11.5. Dlžník je povinný jednorazovo vrátiť Veriteľovi Neoprávnene čerpaný úver, resp. jeho časť, a to v lehote 15 dní odo dňa, kedy mu bude doručená výzva Veriteľa na jednorazové vrátenie.

Článok XII.

Zmluvná pokuta, sankcie 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. Zmluvné 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 odseku 9.13. Článku IX. Zmluvy je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu vo výške 150,- € za každý prípad porušenia samostatne. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody alebo na uplatnenie sankcií podľa Článku XI. Zmluvy. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.
- 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 odseku 9.1., 9.4. Článku IX., odseku 11.2. a 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. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú. Povinnosť, s porušením ktorej vznikol nárok na zmluvnú pokutu alebo náhradu škody, zaplatením pokuty alebo náhrady škody nezaniká. Zmluvná pokuta je splatná v lehote určenej vo výzve Veriteľa na zaplatenie zmluvnej pokuty.
- 12.4. Za nedodržanie termínu dokončenia Výstavby zariadenia sociálnych služieb je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi odvod vo výške 1 % zo sumy Úveru za každých aj začatých 12 mesiacov, o ktoré sa predĺži termín dokončenia Výstavby zariadenia sociálnych služieb. Odvod sa neuoží Dlžníkovi, u ktorého došlo k nedodržaniu termínu dokončenia Výstavby zariadenia sociálnych služieb v dôsledku dôvodov hodných osobitného zreteľa. Ak Dlžník nedokončí Výstavbu zariadenia sociálnych služieb ani v termíne piatich rokov od dohodnutého termínu, je povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru a penále vo výške 0,02 % z tejto sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou Nesplatennej časti Úveru do dňa odvedenia finančných prostriedkov.
- 12.5. Pri nedodržaní minimálneho času poskytovania sociálnych služieb v zariadeniach sociálnych služieb podľa odseku 9.12. Článku IX. Zmluvy je Dlžník povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru a odvod vo výške 10 % zo sumy poskytnutého úveru.
- 12.6. Za nedodržanie podmienky na zriadenie záložného práva k Nehnuteľnosti alebo Inej nehnuteľnosti podľa odseku 7.2. až 7.4. Článku VII. Zmluvy, prípadne za porušenie povinnosti doplnenia zabezpečenia vrátane zmeny zabezpečenia podľa odseku 7.7. Článku VII. Zmluvy, je Dlžník povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru a penále vo výške 0,02 % z tejto sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou Nesplatennej časti Úveru do dňa odvedenia finančných prostriedkov.

Článok XIII.

Predčasné splatenie Úveru a mimoriadne splátky Úveru

- 13.1. Dlžník môže pred dohodnutou Lehotou splatnosti splatiť Úver alebo jeho časť. Na základe písomnej žiadosti Dlžníka mu Veriteľ oznámi celkovú výšku zostatku Nesplatennej časti

- Úveru, spoločne s pevne stanoveným termínom, do ktorého je povinný Dlžník Nesplatenú časť Úveru uhradiť. Ak Dlžník Nesplatenú časť Úveru v lehote určenej Veriteľom neuhradí, bude jeho žiadosť zamietnutá a bude môcť splatiť Úver alebo jeho časť predčasne len na základe novej písomnej žiadosti a so súhlasom Veriteľa.
- 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 má mimoriadna splátka Úveru vykonať. Po úhrade mimoriadnej splátky Úveru Veriteľ zašle Dlžníkovi dodatok k tejto zmluve, na základe ktorého dôjde k primeranému zníženiu výšky anuitných splátok Úveru.
- 13.3.** V prípade, ak dôjde k zániku záväzku vrátenia Úveru pred Lehotou splatnosti Úveru, napríklad v dôsledku Predčasného splatenia Úveru, zánik tohto záväzku nemá vplyv na existenciu ostatných záväzkov vzniknutých zo Zmluvy, ktoré majú existovať aj po jeho zániku. Takým je najmä záväzok poskytovania sociálnych služieb podľa ods. 9.12. Článku IX. Zmluvy v spojení so záväzkom podľa ods. 9.4 Článku IX. Zmluvy, ktorý trvá v takom prípade tridsať rokov.

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 § 47a odseku 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a odseky 1 a 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 14.2.** Zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých Veriteľ obdrží dve (2) vyhotovenia a Dlžník jedno (1) vyhotovenie.
- 14.3.** Zmluvu je možné meniť len číslovanými dodatkami, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy a sú podpísané Zmluvnými stranami. Podmienka vypracovania dodatku k Zmluve v prípade jej zmeny sa nevzťahuje na zmenu týkajúcu sa odkladu splátok poskytnutého Úveru, zmeny stavebného dozoru, zmeny stavebného povolenia a v prípade nevyčerpania Úveru.
- 14.4.** 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.** Dlžník týmto vyhlasuje, že v zmysle § 401 Obchodného zákonníka sa predlžuje premlčacia doba práv voči Dlžníkovi, a to na 10 rokov od doby, keď začala po prvý raz plynúť.
- 14.8.** Práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia predovšetkým ZoŠFRB, Obchodným zákonníkom, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, zákonom č. 523/2004 Z. z., o rozpočtových pravidlách verejnej správy, Vyhláškou MDaV SR č. 284/2013 Z.z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti v znení neskorších predpisov a ostatnými, všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 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.** Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vyplývajúce zo Zmluvy budú riešiť predovšetkým zmierlivo. Ak to nebude úspešné, rozhodne spor príslušný súd Slovenskej republiky.
- 14.11.** 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.....

Vdňa

Veriteľ :

Dlžník :

.....
Ing. Juraj Kvetko, PhD.
generálny riaditeľ

Štátny fond rozvoja bývania
pečiatka a podpis

.....
Vojtech Vohár
konateľ **VVConsult, s.r.o.**

pečiatka a podpis
overenie podpisu dlžníka

.....
Štefánia Kuzmová
konateľ **VVConsult, s.r.o.**

pečiatka a podpis
overenie podpisu dlžníka