

## Zmluva o úvere

uzavretá podľa nariadenia Európskej komisie 360/2012 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc de minimis v prospech podnikov poskytujúcich služby všeobecného hospodárskeho záujmu (ďalej ako „Nariadenie Komisie“) a podľa § 497 a nasledujúcich zákona číslo 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a v nadväznosti na § 6 ods. 1 písm. g) zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších (táto zmluva o úvere ďalej ako „Zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

**Číslo Zmluvy: 200/390/2021**

**POo**

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. Tomáš Lamprecht  
generálny riaditeľ Štátneho fondu rozvoja bývania  
Webové sídlo: www.sfrb.sk

(ďalej ako „Veriteľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

**a**

### DLŽNÍK

Názov: **LANCZ spol., s. r. o.**  
Sídlo: 151, 925 32 Veľká Mača  
IČO: 45 501 343  
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Trnava, Odd. Sro  
Sro, vložka č. 25493/T  
Zastúpený: Norbert Lancz, konateľ  
Email: lancz@lancz.sk

(ďalej ako „Dlžník“ v príslušnom gramatickom tvare)

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

### Článok I.

#### Prehľad základných podmienok Zmluvy

Maximálna výška úveru:	<b>130 000,00 EUR</b>
Účel poskytnutia úveru:	Kúpa pozemku (prostredníctvom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve) podmieňujúceho výstavbu a užívanie nájomných bytov
Kód účelu:	U 4501
Úroková sadzba:	1 % p.a.
Spôsob výpočtu úroku:	365/360 dní
Lehota splatnosti úveru:	20 rokov odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky
Výška anuitnej splátky:	598,67 EUR

Špecifikácia Pozemkov :	nehnutelnosti v katastrálnom území Košúty, zapísané na LV č. 1414 ako pozemok registra „C“ parcela č. 559/115, druh pozemku ostatná plocha o výmere 1181 m <sup>2</sup>
nachádzajú:	Trnavský kraj/200
Zabezpečenie úveru:	Záložné právo k nehnuteľnosti
Obstarávací náklad :	130 000,00 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** - Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s., so sídlom Štefánikova 27, Bratislava, IČO: 00 682 420.

**Úver** - poskytnutie štátnej podpory 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 podľa Článku III. Zmluvy v zmysle Článku VI. Zmluvy, a to za podmienok uvedených v Zmluve. 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 spoločne so všetkým jeho príslušenstvom, ako aj prípadnými sankciami a poplatkami, ktoré je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi v zmysle 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.

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

**Anuitná splátka Úveru** – mesačná splátka Úveru, ktorou Dlžník spláca Veriteľovi istinu a zmluvný úrok v Lehote splatnosti na Splátkový účet Dlžníka.

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

**Pracovník OÚ** - príslušný pracovník okresného úradu príslušného podľa miesta stavby v zmysle § 15 odsek 1 písmeno b) ZoŠFRB.

**Pozemky** – pozemky, ktoré sú predmetom kúpy a na ktorých sa nachádza Budova, pričom sa Pozemok myslí pozemok podmieňujúci výstavbu a užívanie nájomných bytov, na ktorých obstaranie bola poskytnutá podpora.

**Nehnutelnosť** – všetky nehnuteľnosti, ktoré tvoria predmet záložného práva, predovšetkým Budova, Pozemky a Nájomný byt.

**Budova** – budova, v ktorej sa nachádza Nájomný byt. Budovou sa rozumie aj, ale nielen, spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo Budovy v zmysle § 2 Zákona o vlastníctve bytov.

**Nájomný byt** - miestnosť alebo súbor miestností uvedený v Článku I. Zmluvy, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky, ktoré sa nachádzajú v Budove, na ktoré bola poskytnutá podpora vo forme úveru na obstaranie nájomných bytov prostredníctvom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a ktorý má počas dohodnutej doby nájomný charakter. V prípade viacerých bytov v Budove s ním myslia všetky byty.

**Prístupová cesta** – pozemok, na ktorom je prístup k Budove / Nájomnému bytu.

**Zmluva o budúcej kúpnej zmluve** – právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako Kupujúcim a predávajúcim, ktorý bol priložený k žiadosti Dlžníka o poskytnutie podpory, obsahom ktorého je záväzok Dlžníka a predávajúceho uzavrieť najneskôr **do 31.12.2023** Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude kúpa Pozemkov.

**Kúpna zmluva** – právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako Kupujúcim a vlastníkom Pozemkov ako Predávajúcim na základe Kúpnej zmluvy. Na základe Kúpnej zmluvy a následného rozhodnutia

príslušného štátneho orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) dochádza k prevodu vlastníckeho práva k Pozemkom, kúpna cena ktorých je úplne/čiastočne hradená na základe finančných prostriedkov poskytnutých na základe tejto Zmluvy.

**Predávajúci** – vlastník Pozemkov, ktorý je zmluvnou stranou v Kúpnej zmluve na strane Predávajúceho.

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

**Podnik** – je osoba Dlžníka, ktorá musí spĺňať všetky podmienky podľa „Schémy podpory obstarania nájomného bytu pre právnické osoby v zmysle § 7 odseku 1 písmena g) zákona číslo 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (schéma pomoci de minimis) „služby všeobecného hospodárskeho záujmu“, ktorá bola zverejnená v Obchodnom vestníku pod číslom DM NB 4 2014.

**Neoprávnene čerpaný úver** – úver poskytnutý Dlžníkovi na základe tejto Zmluvy v prípadoch, ak Dlžník nespĺňa podmienky na poskytnutie úveru od Veriteľa v zmysle ZoŠFRB alebo ho Dlžník použil v rozpore s účelom poskytnutia uvedeným v tejto Zmluve alebo ktorý Dlžník čerpal v rozpore s touto Zmluvou.

**Obstarávací náklad cena** - je Kúpna cena dohodnutá v Kúpnej zmluve.

**Trvanie úverového vzťahu** – doba od momentu účinnosti Zmluvy do momentu zániku jednotlivých záväzkov Zmluvných strán vyplývajúcich zo Zmluvy.

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

**Vyhláška MDaV** – 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.

**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 vlastníctve bytov** – zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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.

**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.

### 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. **388/2021** zo dňa **9.7.2021** overenej Pracovníkom OÚ **Trnavský kraj**, Veriteľ rozhodol o poskytnutí štátnej podpory formou úveru na účel č. 411. – Obstaranie nájomného bytu kúpou prostredníctvom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.
- 3.3. Na základe žiadosti Dlžníka č. **390/2021** zo dňa **9.7.2021** overenej Pracovníkom OÚ **Trnavský kraj**, Veriteľ rozhodol o poskytnutí Úveru. Dlžník sa zaväzuje tento Úver použiť v Zmluve stanoveným spôsobom, na účel určený v Článku I. a Článku V. Zmluvy a splatiť Úver spolu so zmluvnými úrokmi a iným príslušenstvom Úveru Veriteľovi, ako aj splniť ďalšie záväzky uvedené v Zmluve, resp. z nej vyplývajúce.

- 3.4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak je Dlžníkov viac, sú títo voči Veriteľovi zaviazaní spoločne a nerozdielne ako spoludlžníci vo vzťahu ku všetkým záväzkom, ktoré vyplývajú z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisia alebo vzniknú na základe tejto Zmluvy.

#### **Článok IV. Poskytnutie Úveru**

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

**= 130 000,00 EUR**

a to po splnení podmienok uvedených v odseku 9.7. Článku IX. Zmluvy.

- 4.2. Veriteľ sa zaväzuje otvoriť v prospech Dlžníka Čerpací účet a Splátkový účet v lehote 45 kalendárnych dní po splnení podmienok uvedených v odseku 9.7. Článku IX. Zmluvy. O tejto skutočnosti bude Veriteľ bezodkladne písomne informovať Dlžníka.
- 4.3. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver bezhotovostným prevodom na Čerpací účet. Zmluvné strany sa dohodli, že Úver sa považuje za poskytnutý dňom otvorenia Čerpacieho účtu, keďže týmto dňom sú finančné prostriedky vo výške Úveru alokované a vyhradené na Čerpacom účte pre Dlžníka. Dlžník je povinný nakladať s 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 Veriteľa z Úveru, napríklad formou Bankovej záruky je Dlžník povinný predložiť v zmysle Zmluvy namiesto dokladov uvedených v odseku 9.7. Článku IX. Zmluvy Bankovú záruku.

#### **Článok V. Účel Úveru**

- 5.1. Úver sa poskytuje za účelom uvedeným v § 6 odsek 1 písmeno g) ZoŠFRB , t.j. kúpa pozemku podmieňujúceho výstavbu a užívanie nájomných bytov, na ktorých obstaranie bola Dlžníkovi poskytnutá podpora podľa odseku 3.2. Článku III. Zmluvy).
- 5.2. Účel Zmluvy sa bude realizovať v súlade s všeobecne záväznými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, Vyhláškou MDaV.
- 5.3. Dlžník je povinný uskutočniť kúpu Pozemkov a zabezpečiť právoplatný vklad vlastníckeho práva v prospech Dlžníka v lehote 6 mesiacov odo dňa ukončenia čerpania poskytnutého Úveru.

#### **Článok VI. Čerpanie Úveru**

- 6.1. Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční výlučne spôsobom uvedeným v tomto článku VI. Zmluvy vždy na základe žiadosti Dlžníka o čerpanie Úveru (ďalej len „**Žiadosť o čerpanie**“) predloženej príslušnému Pracovníkovi OÚ. Dlžník berie na vedomie, že Žiadosť o čerpanie spolu s príslušnými dokumentmi sa nepredkladá priamo Veriteľovi. Čerpanie je možné až po tom, ako Dlžník:
- preinvestoval prostriedky minimálne vo výške rozdielu medzi Obstarávacou cenou Stavby uvedenej v Článku I. Zmluvy a výškou Úveru uvedenej v ods. 4.1. Článku IV. Zmluvy z Vlastných zdrojov;
  - túto skutočnosť je Dlžník povinný preukázať pred prvým čerpaním peňažných prostriedkov, ktoré mu budú poskytnuté na základe tejto Zmluvy Pracovníkovi OÚ dôveryhodným spôsobom, predovšetkým riadnymi daňovými dokladmi a výpismi

z bankového účtu Dlžníka, ktoré osvedčujú, že tieto boli vystavené, resp. použité v súvislosti s účelom Úveru a v súlade s Kúpnu zmluvou.

- 6.2.** Dlžník v Žiadosti o čerpanie uvedie výšku sumy finančných prostriedkov, o čerpanie ktorej žiada. Výška sumy finančných prostriedkov uvedená v Žiadosti o čerpanie môže byť najviac vo výške, ktorá zodpovedá sume faktúr predkladaných spolu so Žiadosťou o čerpanie v zmysle odseku 6.3. Článku VI. Zmluvy. Dlžník je oprávnený požiadať o čerpanie Úveru jednorazovo alebo postupne na základe viacerých žiadostí o čerpanie Úveru, najviac však do výšky Úveru uvedenej v odseku 4.1. Článku IV. Zmluvy.
- 6.3.** Spolu s každou Žiadosťou o čerpanie je Dlžník povinný za účelom kontroly predložiť Pracovníkovi OÚ originál faktúry alebo faktúr súvisiacich s Kúpou Pozemku. Faktúru je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi OÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby bez zbytočného odkladu po jej obdržaní od Predávajúceho, minimálne 30 dní pred splatnosťou faktúry. V prípade nedodržania tejto lehoty Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry. Všetky požadované doklady musia byť opatrené podpisom Dlžníka. V prípade, že predložená faktúra pozostáva z viacerých strán, každá strana faktúry vrátane príloh faktúry musí byť podpísaná Dlžníkom. V prípade, ak je Predávajúcim fyzická osoba bez príslušného živnostenského alebo iného oprávnenia potrebného k výkonu podnikateľskej činnosti je Dlžník povinný predložiť originál Kúpnej zmluvy, ak Veriteľ nerozhodne inak.
- 6.4.** Každá faktúra predložená podľa tohto Článku Zmluvy musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu podľa príslušných právnych predpisov, predovšetkým zákona o účtovníctve, o dani z pridanej hodnoty a podobne. Faktúra musí obsahovať predovšetkým identifikačné údaje Dlžníka a Predávajúceho, bankové spojenie Predávajúceho a formu úhrady bezhotovostným prevodom, poradové číslo faktúry, dátum zdaniteľného plnenia, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, podrobnú identifikáciu Pozemku, uplatnenú sadzbu dane v prípade, ak je Predávajúci platcom DPH, základ dane a výšku dane a celkovú sumu. Dlžník môže predložiť spolu s každou žiadosťou o čerpanie aj faktúru vystavenú mimo územia Slovenskej republiky, krajín EÚ a EHP za predpokladu, že táto obsahuje všetky povinné údaje požadované príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a je úradne preložená do štátneho jazyka. Požiadavka úradného prekladu sa nevzťahuje na faktúry vyhotovené v českom jazyku. Nesplnenie týchto povinností, resp. ak faktúra nebude obsahovať požadované skutočnosti, má za následok, že Veriteľ nie je povinný do odstránenia nedostatkov poskytnúť plnenie.
- 6.5.** Pracovník OÚ odsúhlasí Dlžníkom predložené podklady podľa vyššie uvedených odsekov tohto Článku Zmluvy, vydá súhlas s uvoľnením čerpania prostriedkov z Úveru, následne najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom splatnosti faktúry skontrolované doklady predloží Veriteľovi. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto odseku Zmluvy Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry. Veriteľ skontroluje doklady predložené Pracovníkom OÚ a dodržanie zmluvne stanovených podmienok a schváli čerpanie prostriedkov z Úveru. Veriteľ zašle Banke pokyn na čerpanie prostriedkov z Úveru. V prípade vzniku akýchkoľvek právnych pochybností alebo nedodržania zmluvných podmienok Veriteľ neschváli uvoľnenie čerpania Úveru a prostredníctvom Pracovníka OÚ písomne oznámi Dlžníkovi dôvod zamietnutia čerpania Úveru Dlžníkom.
- 6.6.** Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že čerpanie poskytnutého Úveru bude realizované bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov priamo na účet Predávajúceho uvedený na faktúre, ktorú Dlžník predloží spolu so žiadosťou o čerpanie Úveru. Dlžník vyhlasuje, že nemá výhrady proti spôsobu čerpania Úveru podľa predchádzajúcej vety a súhlasí s ním.
- 6.7.** 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. Po uplynutí tejto doby nie je Dlžník oprávnený čerpať prostriedky Úveru bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa, pokiaľ Zmluva neustanovuje inak.
- 6.8.** Dlžník berie na vedomie, že Úver je poskytnutý z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky. Veriteľ spravuje majetok štátu v súlade so Zákonom o správe majetku štátu, Zákonom o pohľadávkach štátu, Zákonom o rozpočtových pravidlách verejnej správy a inými právnymi predpismi.

**6.9.** V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. Zmluvy viazne na Nehnuteľnosti záložné právo zriadené v prospech bankovej inštitúcie (ďalej ako „**Banka Predávajúceho**“) Veriteľ môže povoliť čerpanie Úveru za podmienok uvedených v tomto Článku a splnenia všetkých nasledujúcich podmienok:

- Banka Predávajúceho vystaví Veriteľovi súhlas so zriadením záložného práva v prospech Veriteľa;
- Banka Predávajúceho vystaví Veriteľovi písomný prísľub podať na príslušný orgán (okresný úrad, katastrálny odbor) žiadosť o výmaz záložného práva, ktoré je zriadené v jej prospech a to bezodkladne, najneskôr však v lehote piatich pracovných dní odo dňa pripísania peňažných prostriedkov na ňou označený úverový účet Predávajúceho;
- Banka Predávajúceho vystaví Veriteľovi prehľad o výške aktuálneho zostatku jej úverového vzťahu s Predávajúcim a označí účet Predávajúceho, na ktorý majú byť finančné prostriedky z Čerpacieho účtu poukázané;
- Banka Predávajúceho zároveň oznámi Veriteľovi číslo vkladu záložného práva zriadeného v prospech banky Predávajúceho k Budove alebo Nehnuteľnosti a číslo úverovej zmluvy uzatvorenej medzi Predávajúcim a Bankou Predávajúceho.

Dlžník je povinný zabezpečiť, aby číslo účtu uvedené Bankou Predávajúceho bolo totožné s číslom účtu, uvedeným na takejto žiadosti o čerpanie Úveru a na ostatných dokladoch (faktúra, a podobne) predložených Veriteľovi. Číslo bankového účtu uvedeného na faktúre a v Kúpnej zmluve musí byť v tomto prípade identické. Doručovanie vyššie uvedených dokumentov v zmysle tohto odseku medzi Veriteľom a Bankou Predávajúceho je možné vykonať aj prostredníctvom osoby Dlžníka.

**6.10.** V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. Zmluvy viazne na Nehnuteľnosti iné záložné právo ako záložné právo v prospech Banky predávajúceho podľa odseku 6.9. toho Článku Zmluvy (alebo iné záložné právo akceptované Veriteľom), alebo je na príslušnom liste vlastníctva (ktorý sa predkladá ako doklad v zmysle odseku 9.7. Článku IX. Zmluvy) vyznačená plomba (týkajúca sa danej Nehnuteľnosti), 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 zo Zmluvy alebo súvisiacich s ňou počas celej doby Trvania úverového vzťahu. Zmluvné strany sa dohodli na zabezpečení Úveru tak, ako je definované nižšie v tomto Článku Zmluvy.

**7.2.** Dlžník je povinný zabezpečiť pred otvorením Čerpacieho účtu a počas celej doby Trvania úverového vzťahu zriadenie a zápis záložného práva na **Nehnuteľnosť** v prospech Veriteľa, a to s postavením prednostného záložného veriteľa (v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka, ktoré bude vyznačené v príslušnom katastri nehnuteľností na základe Rozhodnutia (právny úkon, na základe ktorého dôjde k zriadeniu záložného práva v zmysle tohto odseku Zmluvy ďalej ako „**Záložná zmluva**“). V prípade pochybností má Veriteľ právo určiť predmet Záložnej zmluvy. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru. Doklad o zriadení záložného práva v zmysle tohto odseku je Dlžník povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho účtu v zmysle odseku 9.7. Zmluvy. Záložnou zmluvou bude zabezpečená pohľadávka z Úveru, ako aj ďalšie pohľadávky Veriteľa vyplývajúcich zo Zmluvy alebo súvisiace s ňou (vrátane pohľadávok vzniknutých: v dôsledku porušenia Zmluvy alebo odstúpenia od Zmluvy alebo iného zániku Zmluvy, na základe bezdôvodného obohatenia Dlžníka, z titulu nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s neplatnou Zmluvou, pri alebo v súvislosti s výkonom záložného práva, na základe alebo v súvislosti s akoukoľvek budúcou zmenou alebo nahradením Zmluvy alebo právneho vzťahu ňou založeného, na základe posúdenia niektorého predchádzajúceho právneho úkonu ako odporovateľného právneho úkonu, a pod.).

- 7.3. Veriteľ môže súhlasiť, že záložné právo podľa odseku 7.2. tohto Článku Zmluvy môže mať druhé alebo ďalšie poradie rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky Veriteľa iba v prípade záložného práva zriadeného pre Banku Predávajúceho. Dlžník je povinný do 60 dní vyčerpania celého Úveru zabezpečiť Veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka .
- 7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ vypracuje Záložnú zmluvu a návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti v potrebnom počte vyhotovení na základe Dlžníkom predloženého znaleckého posudku nie staršieho ako 3 mesiace. Veriteľom podpísané dokumenty Veriteľ zašle Dlžníkovi na podpis. Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva k Nehnuteľnosti s vyznačenou pečiatkou príslušného orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) a originál Záložnej zmluvy, a to do 14 dní odo dňa podania návrhu na vklad záložného práva Nehnuteľnosti. Vznik záložného práva k Nehnuteľnosti v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka Veriteľ overí v zmysle § 1 ods. 1 a 3 Zákona proti byrokracii. 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. 7 Zákona proti byrokracii, je Dlžník povinný na základe výzvy Veriteľa doručiť Veriteľovi výpis z listu vlastníctva použiteľný na právne úkony s povoleným vkladom záložného práva v prospech Veriteľa. V prípade potreby sa Zmluvné strany zaviazali poskytnúť si potrebnú súčinnosť pre dosiahnutie zriadenia zabezpečenia Úveru v zmysle tohto Článku Zmluvy.
- 7.5. Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru (Záložné právo, iné zabezpečenie Úveru, napr. Banková záruka) 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.
- 7.6. 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 Nehnuteľnosti 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 Nehnuteľnosťou priamym predajom (voľnou rukou veriteľa) spôsobom uvedeným v § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka. Dlžník sa zaväzuje poskytnúť Veriteľovi potrebnú súčinnosť a zabezpečiť, aby aj iní záložcovia spolupracovali s Veriteľom pri výkone záložného práva a aby nevykonali žiadne opatrenia, ktorými by bránili uplatneniu nárokov Veriteľa, vyplývajúcich zo Zmluvy.
- 7.7. Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči vlastníkom Nehnuteľnosti, tretím osobám a/alebo užívateľom bytov alebo nebytových priestorov, ktorí by si nárokovali akékoľvek práva alebo plnenia v súvislosti so založenými nehnuteľnosťami, pokiaľ tieto práva nie sú výslovne uvedené v Zmluve. Najmä Veriteľ nie je povinný zabezpečiť týmto osobám náhradné bývanie, ubytovanie, prístrešie alebo iné plnenie.
- 7.8. Veriteľ je oprávnený pred otvorením Čerpacieho účtu ako aj počas v priebehu Trvania úverového vzťahu prehodnotiť dostatočnosť zabezpečenia pohľadávky z Úveru. Dlžník je povinný na žiadosť Veriteľa doplniť predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka alebo nahradiť zabezpečenie Bankovou zárukou. Nehnuteľnosti podľa predchádzajúcej vety je Dlžník 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 touto Zmluvou, prípadne nahradiť zabezpečenie Bankovou zárukou, a to v lehote určenej Veriteľom. V prípade, ak Dlžník takejto výzve Veriteľa nevyhoví, Veriteľ má právo postupovať podľa odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy. V čase od doručenia výzvy Veriteľa na doplnenie predmetu zálohu alebo na zmenu zabezpečenia do jeho riadneho a úplného doplnenia sa Veriteľ nemôže dostať do omeškania s plnením akýchkoľvek jeho povinností v zmysle Zmluvy.
- 7.9. Okrem zriadenia záložného práva k Nehnuteľnosti v zmysle odseku 7.2. tohto Článku Zmluvy je Dlžník povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného

rozhodnutia (Nehnutelnosť) a počas Trvania úverového vzťahu zabezpečiť prístup ku verejnej komunikácii cez **Prístupovú cestu**, a to zriadením vecného bremena „*in rem*“: „právo prechodu a prejazdu“ cez Prístupovú cestu (ďalej ako „**Vecné bremeno**“), ak nie je zabezpečený prístup k Budove priamo z verejnej komunikácie.

### **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. Anuitná splátka Úveru podľa Zmluvy musí byť pripísaná na Splátkový účet najneskôr k 15. dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci.
- 8.2.** Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že aj na účely splácania a úročenia Úveru sa Úver považuje za poskytnutý už dňom otvorenia Čerpacieho účtu. Prvú splátku Úveru je Dlžník povinný uhradiť najneskôr v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bol v prospech Dlžníka otvorený Čerpací účet; ustanovenie odseku 8.1. tohto Článku Zmluvy tým nie je dotknuté. Dlžník berie na vedomie, že úročenie Úveru začína dňom otvorenia Čerpacieho účtu 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. po odstúpení od Zmluvy), sa započíta v nasledovnom poradí na úhradu:
  - a) 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,
  - b) úrokov z omeškania, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
  - c) penále, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
  - d) odvodu, ak naň Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
 a až po uhradení týchto súm bude zostávajúca časť platby započítaná na úhradu Anuitnej splátky, teda na zmluvné úroky a následne na istinu. Ak bude Dlžník v omeškaní so zaplatením viacerých Anuitných splátok, akákoľvek vykonaná úhrada sa bude považovať v prvom rade za úhradu tej Anuitnej splátky, resp. Anuitných splátok, s ktorými bude Dlžník najdlhšie v omeškaní. Povinnosť zaplatenia Anuitnej splátky, úrokov z omeškania a iných sankcií ako aj poradie započítania úhrad v zmysle prvej vety tohto odseku Zmluvy tým ostáva nedotknuté.
- 8.4.** Splátka Úveru alebo iná suma zaplatená Dlžníkom v zmysle Zmluvy sa považuje za uhradenú najskôr okamihom jej pripísania na Splátkový účet.
- 8.5.** V prípade, že Dlžník preukáže dočasnú platobnú neschopnosť a nemožnosť splácať Úver, a písomne požiada Veriteľa o odklad splátok môže Veriteľ povoliť odklad splácania Úveru v súlade s § 7 Zákona o pohľadávkach štátu.
- 8.6.** Posledná splátka Úveru predstavuje zostatok záväzku Dlžníka a jeho 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.
- 8.7.** 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 so sumy, s ktorou je Dlžník v omeškaní.
- 8.8.** 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. Zmluvy alebo výška zmenenej mesačnej anuitnej splátky, ak došlo k jej zmene na základe oznámenia Veriteľa v súlade so Zmluvou (ďalej ako „**Riadne splátky**“). Dlžník nie je oprávnený v jednotlivých mesiacoch splácať Úver anuitnými splátkami, ktorých mesačná výška v úhrne



presahuje výšku Riadnych splátok ( tzv. „**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, a k započítaniu zostatku na Splátkovom účte na úhradu Riadnych splátok dôjde až dňom ich splatnosti a len ak výška tohto zostatku dosiahne sumu Riadnych splátok (za dodržania poradia úhrad v zmysle Zmluvy).

- 8.9.** Splátka Úveru alebo iná suma zaplatená Dlžníkom v zmysle Zmluvy sa považuje za uhradenú až okamihom jej pripísania na Splátkový účet.

## **Článok IX.**

### **Ostatné povinnosti a vyhlásenia Dlžníka**

- 9.1.** Dlžník je povinný uzatvoriť Kúpnu zmluvu v lehote dohodnutej v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, najneskôr však dňa **31.12.2023** a po jej uzavretí zabezpečiť právoplatný vklad vlastníckeho práva Dlžníka k Pozemku najneskôr v lehote 6 mesiacov odo dňa ukončenia čerpania poskytnutého Úveru. O tejto skutočnosti je Dlžník povinný písomne informovať Veriteľa v lehote 10 kalendárnych dní odo dňa kedy došlo k uzavretiu Kúpnej zmluvy.
- 9.2.** Dlžník je povinný, okrem všeobecných zákonných povinností, použiť prostriedky Úveru výlučne na stanovený účel Dlžníka a tiež je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu použitia Úveru v nadväznosti na účel podľa ods. 3.2. Článku III. Zmluvy počas Trvania úverového vzťahu v súlade so ZoŠFRB.
- 9.3.** Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu nie je oprávnený Pozemky odpredať, previesť alebo inak scudzit', zaťažiť vecným právom (najmä ale nie len záložným právom, vecným bremenom, predkupným právom, alebo zabezpečovacím prevodom práva) alebo záväzkovým právom (nájomnou alebo inou zmluvou alebo dohodou), alebo inak s nimi nakladať, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa.
- 9.4.** Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa prostredníctvom Pracovníka OÚ alebo poštou na adresu sídla Veriteľa, resp. priamo do podateľne Veriteľa o súhlas so všetkými zmenami týkajúcimi sa Dlžníka (predovšetkým zrušenie a/alebo zánik Dlžníka s právnym nástupcom alebo bez právneho nástupcu, zmena právnej formy, zmena spoločníkov/akcionárov, zmena iných údajov Dlžníka zapisujúcich sa do Obchodného registra, zmena vlastníckej štruktúry Dlžníka atď). Všetky ostatné zmeny ohľadne Dlžníka (napr. uskutočnenie zvýšenia alebo zníženia základného imania Dlžníka), Úveru a schopnosti Dlžníka ho splácať (predovšetkým hroziaca platobná neschopnosť, kríza alebo predĺženosť Dlžníka, spory týkajúce sa Dlžníka) je Dlžník povinný vopred oznámiť Veriteľovi prostredníctvom Pracovníka OÚ alebo poštou na adresu sídla Veriteľa, resp. priamo do podateľne Veriteľa.
- 9.5.** Dlžník 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 Dlžníka alebo jeho časti. V prípade akejkoľvek zmeny v osobe Dlžníka na základe vopred udeleného písomného súhlasu Veriteľa je Dlžník povinný zabezpečiť, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy vzťahovali v rovnakom rozsahu aj na nového dlžníka.
- 9.6.** Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa prostredníctvom Pracovníka OÚ alebo poštou na adresu sídla Veriteľa, resp. priamo do podateľne Veriteľa o súhlas s každou zmenou, ktorá by sa mala týkať najmä, ale nielen Pozemkov, resp. jeho kúpy.
- 9.7.** Dlžník je povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu tieto doklady:
- a) Záložná zmluva (originál), ktorou sa zriaďuje záložné právo k Nehnuteľnosti;
  - b) Zmluva o zriadení vecného bremena (originál) „in rem“: „právo prechodu a prejazdu“ cez Prístupovú cestu (originál) v prípade, že Prístupová cesta nie je vo vlastníctve Dlžníka;
  - c) v prípade, ak Veriteľ nemôže získať z technických dôvodov, ktoré nie sú na strane Veriteľa, výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 7 zákona č. 177/2018 Z. z.

- proti byrokracii; v takom prípade Veriteľ vyzve Dlžníka na predloženie výpisu z listu vlastníctva (originál) použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným záložným právom k Nehnuteľnosti v prospech Veriteľa;
- d) originál Kúpnej zmluvy s úradne overenými podpismi Predávajúceho a Dlžníka, s právoplatným Kolaudačným rozhodnutím k Budove;
  - e) znalecký posudok na Budovu vrátane Bytu a Pozemkov, nie starší ako tri mesiace;
  - f) doklad (originál) o poistení Nehnuteľnosti (budov) voči živelným pohromám;
  - g) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa (originál) minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
  - h) doklad (fotokópia) preukazujúci zaplatenie poistného;
  - i) protokol o skutočnom vyhotovení stavby – Budovy vrátane fotodokumentácie týkajúcej sa vybavenia Nájomného bytu v prípade, ak na Budovu nie je vyhotovený znalecký posudok;
  - j) priebežná účtová závierka, preukazujúca, že Dlžník zrealizoval kapitálový vklad vo výške minimálne 184.000,- EUR;
  - k) riadnu účtovnú závierku za bezprostredne predchádzajúce ročné účtované obdobie pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu preukazujúcu, že Dlžník nie je v kríze;
  - l) priebežnú účtovnú závierku spracovanú ku koncu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiaca, v ktorom boli Veriteľovi doručené všetky požadované doklady potrebné k otvoreniu Čerpacieho a Splátkového účtu. Priebežnou účtovnou závierkou Dlžník preukazuje, že nie je spoločnosťou v kríze ku dňu jej zostavenia;
  - m) Zmluvu o podriadenosti dlhu uzatvorená medzi Veriteľom, Dlžníkom a Mgr. Alexandra Sysková, Veľká Mača 806, 925 32 Veľká Mača, predmetom ktorej bude podriadenie dlhu vo výške 91 000,- EUR s prísl.;
  - n) iné doklady na základe požiadavky Veriteľa (napr. geometrický plán a pod.).

Doklady podľa tohto odseku je Dlžník povinný doručiť Veriteľovi v lehote do **90 dní** odo dňa právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia, pričom doklady uvedené v odseku 9.7. tohto Článku pod písmenami d), e) a geometrický plán (v prípade, ak ho bude Veriteľ od Dlžníka požadovať) je Dlžník povinný doručiť Veriteľovi prostredníctvom Pracovníka OÚ.

- 9.8.** Dlžník je povinný počas celej doby splatnosti úveru nakladať so svojim majetkom tak, aby u neho nenastala kríza v zmysle Obchodného zákonníka a stav úpadku (platobná neschopnosť, predĺženosť) v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 9.9.** Dlžník je povinný informovať Veriteľa, a to buď priamo alebo prostredníctvom Pracovníka OÚ o prijatí akéhokoľvek záväzku (napr. pôžička, úver, leasing a pod.) od inej finančnej inštitúcie (napr. banka, nebankový subjekt, leasingová spoločnosť a pod.).
- 9.10.** Dlžník týmto čestne prehlasuje, 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 organizáciám a orgánom verejnej správy.
- 9.11.** Dlžník týmto vyhlasuje, 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.
- 9.12.** Všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré boli poskytnuté Dlžníkom ako súčasť dokumentácie pri podaní jeho žiadosti o poskytnutie Úveru ako aj pri uzavretí tejto Zmluvy sú úplne, pravdivé a nezavádzajúce.
- 9.13.** Dlžník vyhlasuje, že nie je účastníkom žiadneho súdneho, správneho alebo iného sporu alebo konania, a že takéto spory alebo konania ani nehrozia.
- 9.14.** Zmluvné strany sa dohodli, že Dlžník je povinný na písomnú výzvu Veriteľa kedykoľvek predložiť Veriteľovi, najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy, vo Veriteľom akceptovanej forme doklady, o ktoré ho Veriteľ vo výzve požiada.

- 9.15. Dlžník sa zaväzuje, že minimálne po dobu trvania tejto Zmluvy bude zapísaný v registri partnerov verejného sektora.
- 9.16. Veriteľ poveruje Dlžníka plnením úloh všeobecného hospodárskeho záujmu. Dlžník sa v postavení Podniku zaväzuje riadne plniť všetky povinnosti poskytovania služieb všeobecného hospodárskeho záujmu, na ktoré je mu Úver poskytovaný. 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**“).
- 9.17. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak má Dlžník s Veriteľom uzavreté aj iné zmluvy o poskytnutí úveru (ďalej spolu len „**Ostatné úverové zmluvy**“), na základe ktorých Veriteľ poskytol Dlžníkovi finančné plnenie (úver) a Dlžník poruší ustanovenia Zmluvy, pre ktoré je Veriteľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy alebo ju vypovedať, Veriteľ má právo odstúpiť aj od všetkých Ostatných úverových zmlúv. Ak Dlžník poruší ustanovenia niektorej z Ostatných úverových zmlúv, pre ktoré je Veriteľ oprávnený od príslušnej Ostatnej úverovej zmluvy odstúpiť alebo ju vypovedať, má Veriteľ právo odstúpiť aj od tejto Zmluvy a zvyšných Ostatných úverových zmlúv.
- 9.18. **Dlžník je povinný počas Trvania úverového vzťahu udržiavať výšku kapitálových fondov vo výške min. 207 500,- EUR. Splnenie tejto podmienky je Dlžník povinný preukázať Veriteľovi doručením účtovnej závierky do 30. júna príslušného kalendárneho roka (a to najmä účtovnú závierku Dlžníka) za predchádzajúci kalendárny rok.**

#### **Článok X. Doručovanie**

- 10.1. Všetku korešpondenciu (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Veriteľa, prípadne aj 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 zásielka za doručенú dňom uloženia zásielky na pošte Dlžníka.
- 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](http://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 Veriteľ zašle prístupové oprávnenia spolu s oznámením o otvorení Čerpacieho účtu a Splátkového účtu, ak už uvedené informácie neboli oznámené Dlžníkovi. Internetový portál výpisov ŠFRB je Dlžníkovi dostupný prostredníctvom webového sídla veriteľa: [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk).

#### **Článok XI. Sankcie**

- 11.1. V prípade, že Dlžník poruší povinnosť uloženú mu príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, resp. touto Zmluvou, Veriteľ má právo uložiť mu príslušnú sankciu za jednotlivé porušenie podľa príslušných právnych predpisov a/alebo tejto Zmluvy.

- 11.2.** Ak počas Trvania úverového vzťahu nastane iná 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 (tým sa rozumie podstatné porušenie zmluvných povinností uvedené v nasledovných písmenách tohto článku), najmä, ale nielen, ak:
- a) Dlžník poruší minimálne 3 ktorékoľvek ustanovenia Zmluvy, ktoré sa považujú za nepodstatné porušenie zmluvných povinností;
  - b) Dlžník poruší povinnosť splácať Úver riadne a včas a je v omeškani s minimálne 3 Anuitnými splátkami Úveru;
  - c) Dlžník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru a nájomného charakteru Nájomného bytu v zmysle odseku 9.2. Článku IX. Zmluvy poverenými alebo oprávnenými osobami počas Trvania celého úverového vzťahu;
  - d) Veriteľ zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falšovaných údajov zo strany Dlžníka, alebo ktorékoľvek vyhlásenie Dlžníka v Zmluve sa preukáže nepravdivým;
  - e) Dlžník nepredloží doklady uvedené v odseku 9.7. Článku IX. Zmluvy, alebo počas Trvania úverového vzťahu dôjde k zániku záložného práva v zmysle Článku VII. Zmluvy, nezabezpečí Úver podľa Článku VII. Zmluvy alebo poruší inú povinnosť podľa Článku VII. Zmluvy, najmä nedoplní predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti; nezriadi záložné právo k Nehnuteľnosti; nezriadi záložné právo v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa; prevedie Nehnuteľnosť alebo jej časť na tretiu osobu; v prospech tretej osoby zriadi ďalšie záložné právo k Nehnuteľnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa;
  - f) Dlžník opakovane (t.j. minimálne dvakrát) poruší platobnú disciplínu, čím sa rozumie porušenie iného peňažného záväzku ako záväzku platenia anuitnej splátky;
  - g) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru a/alebo jeho príslušenstva príp. iných záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo jej porušenia (najmä platobná neschopnosť, kríza alebo predĺženosť Dlžníka);
  - h) Dlžník v rámci úverového procesu neoznámil Veriteľovi skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zvýšenie miery návratnosti Úveru, alebo Veriteľovi poskytol nepravdivé, skreslené alebo neúplné informácie;
  - i) Dlžník nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru;
  - j) dôjde k zmene právnej alebo faktickej kontroly nad Dlžníkom v dôsledku vlastníckych, personálnych, faktických alebo iných zmien;
  - k) Dlžník poruší povinnosť v zmysle odseku 6.1. Článku VI. Zmluvy;
  - l) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v Článku VII. Zmluvy;
  - m) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v Článku IX. Zmluvy;
  - n) Dlžník nedodrží povinnosť splnenia účelu poskytnutého Úveru v zmysle Článku I a bodu 3.2. Článku III. Zmluvy; nedoplní zabezpečenie Úveru počas trvania úverového vzťahu na základe Výzvy veriteľa v zmysle § 505 Obchodného zákonníka;
  - o) Dlžník poruší povinnosť v zmysle odseku 5.3 Článku V. Zmluvy,

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

- 11.3.** V prípade, ak nastane niektorá zo skutočností podľa predchádzajúceho odseku tohto článku, Veriteľ má právo uplatniť jednu, viacero alebo všetky z nasledujúcich sankcií:
- a) vyhlásiť bez ohľadu na dohodnutú Lehotu splatnosti Úveru Nesplatenú časť Úveru vyčíslenú ku dňu uvedeného vo vyhlásení za splatnú (Predčasná splatnosť Úveru), 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 Zmluvu vypovedať;
  - e) vykonať (uplatniť) všetky zabezpečovacie prostriedky k Úveru alebo niektoré z nich podľa vlastnej voľby Veriteľa,

- f) požadovať zaplatenie sankcii podľa Článku XII Zmluvy.
- 11.4.** Pri odstúpení od Zmluvy alebo inom ukončení Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je Dlžník povinný uhradiť Veriteľovi do 60 dní od odstúpenia alebo predčasného ukončenia Zmluvy celú Veriteľom určenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, zmluvnú pokutu, prípadné iné záväzky, pokiaľ Veriteľ neurčí inak.
- 11.5.** V prípade, ak Dlžník neuskutočnil čerpanie úveru na obstaranie nájomných bytov v zmysle ods. 3.2. Článku III. Zmluvy (rozhľadovacia podmienka účinnosti Zmluvy), táto skutočnosť spôsobuje zánik Zmluvy a vznik povinnosti Dlžníka v zmysle ods. 11.4. tohto Článku Zmluvy.
- 11.6** **V prípade ak sa preukáže pred otvorením Čerpaceho a Splátkového účtu, že je Dlžník v kríze (predložením dokladov podľa ods. 9.7. bod k) a bod l) Článku IX. Zmluvy) - rozhľadovacia podmienka účinnosti Zmluvy, táto skutočnosť spôsobuje zánik Zmluvy.**

### **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,- Eur. 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 poisťovnej zmluvy na Nehnuteľnosť a/alebo vinkuláciu poisťovného plnenia je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu vo výške 150,- Eur za každý prípad porušenia samostatne. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody a ostatné práva prináležiace mu podľa Zmluvy. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.
- 12.3.** Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlžníka zaplatenie zmluvnej pokuty až do výšky 5 % z poskytnutého Úveru z dôvodov porušenia ostatných zmluvných podmienok uvedených v odsekoch 9.1., 9.2., 9.3. a 9.5. Článku IX. Zmluvy a v odsekoch 11.2. písm. b) a 11.4. Článku XI. Zmluvy. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.
- 12.4.** Za nedodržanie podmienky zriadenia záložného práva k Nehnuteľnosti je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi odvod vo výške 0,5 % zo sumy poskytnutého úveru aj opakovane, za každých aj začatých 12 mesiacov a penále vo výške 0,02 % z tejto sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou uloženého odvodu do dňa odvedenia finančných prostriedkov. Ak Dlžník nesplní podmienku zriadenia záložného práva ani v termíne do troch rokov od termínu vzniku splnenia podmienky, Dlžný je povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru.
- 12.5.** Povinnosť Dlžníka, s porušením ktorej vznikol Veriteľovi nárok na zmluvnú pokutu dohodnutú v Zmluve alebo náhradu škody, zaplatením pokuty dohodnutej v Zmluve alebo náhrady škody nezaniká. Zmluvná pokuta je splatná v lehote určenej vo výzve Veriteľa na zaplatenie zmluvnej pokuty.

### **Článok XIII.** **Mimoriadne splátky Úveru**

- 13.1.** 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 oznámenie, na základe ktorého dôjde alebo k primeranému skráteniu lehoty na splatenie Úveru alebo k primeranému zníženiu výšky mesačných (anuitných) splátok Úveru, a to podľa vlastného uváženia a 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 § 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 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. Podmienka vypracovania dodatku k Zmluve v prípade jej zmeny sa nevzťahuje na zmenu týkajúcej sa Článku XIII. Zmluvy, zníženia, zvýšenia mesačnej splátky Úveru a odkladu splátok poskytnutého Úveru.
- 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, 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, Vyhláškou MDaV 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 z tejto Zmluvy budú riešiť predovšetkým zmierlivo. Ak to nebude úspešné, rozhodne spor príslušný súd Slovenskej republiky.
- 14.11. Závazok Dlužníka zo Zmluvy zaniká najskôr úplným splnením všetkých povinností Dlužníka voči Veriteľovi súvisiacich priamo alebo nepriamo s týmto záväzkom.
- 14.12. 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. Tomáš Lamprecht**  
 generálny riaditeľ  
 Štátneho fondu rozvoja bývania  
  
 pečiatka, podpis

.....  
 Norbert Lancz  
 konateľ  
**LANCZ spol., s. r. o.**  
 pečiatka a podpis  
 overenie podpisu dlžníka