

## Zmluva o úvere

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

**Číslo Zmluvy: 800/429/2022**

**POr**

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: **Five Elements, s.r.o.**  
Sídlo: Bačkovská 600/1, 078 01 Sečovce  
IČO: 31 653 855  
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Košice I,  
Odd.: Sro, vložka č. 1553/V  
Zastúpený: Bc. Mgr. Marek Zajíc, konateľ spoločnosti  
Email: konatel@fiveelements.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. Základné podmienky Zmluvy

Maximálna výška úveru: **969 150,00 EUR**  
Účel poskytnutia úveru: **Obstaranie nájomného bytu výstavbou**  
Kód účelu: **U 611**  
Úroková sadzba: **1 % p.a.**  
Spôsob výpočtu úroku: **365/360 dní**  
Lehota splatnosti úveru: **40 rokov** od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol otvorený Čerpací účet

Výška anuitnej splátky:	<b>2 456,92 EUR</b> (presná výška anuitnej splátky bude určená Veriteľom po skončení splácania Splátok úrokov v zmysle Článku VIII. Zmluvy )
Úveru Názov stavby:	<b>Zvýšenie energetickej efektívnosti obalových konštrukcií a modernizácia bytových domov a nadstavba nájomných bytov - bytový dom „B“ a „D“ Sečovce Bačkovská 597, 600</b>
Miesto stavby: Špecifikácia stavby:	Stavba, ktorá ma byť postavená na pozemku parcele registra „C“, parcela č. 3360 a parcela č. 3359, zapísané na LV č. 6205, so súpisným č. 597, 600 v katastrálnom území Sečovce, počet bytov: 12 (ďalej ako „ <b>Budova</b> “)
Stavebné povolenie vydané dňa:	3.5.2016 , 13.6.2017 , 28.6.2018
Úradom:	Mesto Sečovce , Mesto Sečovce , Mesto Sečovce
Pod číslom:	1531/185/2016 , 1877/167/2017 , 2271/225/2018
Právoplatnosť:	25.5.2016 , 13.6.2017 , 28.6.2018
Okres/kód okresu, kde sa stavba realizuje:	Košický kraj/800
Stavebný dozor (meno, číslo oprávnenia):	Ing. Gejza Varga, 07717*10*
Zabezpečenie úveru:	Záložné právo k nehnuteľnosti/inej nehnuteľnosti
Obstarávací náklad:	1 020 162,20 EUR

## Článok II. Definícia pojmov

**2.1.** Zmluvné strany sa dohodli na týchto, v Zmluve používaných skratkách za účelom lepšej prehľadnosti a zjednodušenia vzájomnej komunikácie:

**Banka** - Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s., 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.

**Účet pre úhrady DPH** – účet Dlžníka, na ktorý môže Veriteľ v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a v zmysle podmienok Zmluvy poukázať úhradu dane z pridanej hodnoty (ďalej len „**DPH**“). Tento účet slúži výlučne pre úhradu DPH za účelom jej odvedenia Dlžníkom do štátneho rozpočtu.

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

**Lehota čerpania Úveru** – plynie odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu, do vyčerpania 100% Úveru, najdlhšie do 3 mesiacov od právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia..

**Lehota splácania Úveru** – lehota, počas ktorej Dlžník spláca Anuitné splátky Úveru.

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

**Splátka úrokov Úveru** – mesačná splátka zmluvných úrokov bude vypočítaná z vyčerpanej časti Úveru s použitím úrokovej sadzby určenej v Článku I. tejto Zmluvy. Splátku úrokov Úveru spláca

Dlžník Veriteľovi, v období od prvého dňa čerpania Úveru do vyčerpania 100% Úveru, najviac však do 24 mesiacov od otvorenia Čerpacieho účtu.

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

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

**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.“

**Výstavba Nájomného bytu** - výkon prác vrátane dodávok materiálu, ktoré sú uskutočňované na účel vybudovania Budovy/Nájomného bytu v súlade s projektovou dokumentáciou a stavebným povolením označeným v Článku I. Zmluvy, tak, ako boli Veriteľom schválené v žiadosti Dlžníka o poskytnutie Úveru a ktorými sa dosahuje účel podľa § 6 odseku 1 písmeno b) bod 1 ZoŠFRB.

**Zhotoviteľ**- subjekt, ktorý na základe Veriteľom schválenej Zmluvy o dielo realizuje Výstavbu Nájomného bytu pre Dlžníka.

**Zmluva o dielo** – právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako objednávateľom a stavebníkom Budovy ako Zhotoviteľom, ktorým sa realizuje Výstavba Nájomného bytu a na základe ktorého a prípadného rozhodnutia príslušného štátneho orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) dochádza k prevodu vlastníckeho práva k Nájomnému bytu, pričom cena Výstavby Nájomného bytu je čiastočne alebo úplne hradená z finančných prostriedkov poskytnutých na základe Zmluvy.

**Nájomný byt** – nájomný byt špecifikovaný v článku I. Zmluvy, nachádzajúci sa v Budove, pričom sa jedná o miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky. V prípade viacerých bytov v Budove sa ním myslia všetky byty.

**Budova** – budova špecifikovaná v Článku I. Zmluvy, v ktorej má byť postavený Nájomný byt. Budovou sa rozumie aj, ale nielen, spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo Budovy v zmysle § 2 Zákona o vlastníctve bytov.

**Pozemky** – pozemky, na ktorých sa nachádza/bude nachádzať Budova/Rozostavaná stavba.

**Nehnutelnosť** - Budova, v ktorej majú byť postavené Nájomné byty ako aj pozemky, na ktorých Budova stojí a pozemky tvoriace prístup k pozemnej komunikácii v prípade, že sú vo vlastníctve Dlžníka.

**Iná nehnuteľnosť** –sú nehnuteľnosti, ktoré nie sú Nehnutelnosťou a sú predmetom záložného práva.

**Prístupová cesta** – pozemok, cez ktorý je zabezpečený prístup z Budovy, Nehnutelnosti, Inej nehnuteľnosti, Rozostavanej stavby k pozemnej komunikácii v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov o pozemných komunikáciách.

**Rozostavaná stavba** - stavba Budovy, z ktorej znaleckého posudku je zrejmé stavebno-technické usporiadanie a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia. Pri zápise rozostavanej stavby do katastra nehnuteľností Dlžník predkladá právoplatné stavebné povolenie a znalecký posudok o stupni rozostavanosti.

**Obstarávací náklad na Výstavbu Nájomného bytu** - cena za zhotovenie Výstavby Nájomného bytu vrátane DPH a cena za vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, ak § 8 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov neustanovuje inak. Cena Pozemkov a nebytového priestoru v Budove sa do obstarávacieho nákladu nezapočíta.

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

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

**Kolaudačné rozhodnutie** - rozhodnutie stavebného úradu o povolení užívania Budovy / Nájomného bytu.

**Trvanie úverového vzťahu** – doba od momentu účinnosti Zmluvy do momentu zániku všetkých záväzkov Zmluvných strán vyplývajúcich zo Zmluvy. Pre odstránenie pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že záväzok Dlžníka vrátiť úver Veriteľovi je vymedzený Lehotou splatnosti.

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

**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 vo výške maximálne jedennásobku poskytnutého Úveru).

**ZoŠFRB** – zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov;

**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.

**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 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.

**Zákon o správe majetku** – zákon č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

**Zákon o rozpočtových pravidlách** – zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy 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. 429/2022 zo dňa 9.8.2022 overenej Pracovníkom OÚ Košice, 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.
- 3.3. Táto Zmluva súvisí so:
  - Zmluvou o úvere na účel č. 4501 – **Kúpa pozemku podmieňujúceho výstavbu a užívanie nájomného bytu**, o ktorej Veriteľ rozhodol na základe žiadosti Dlžníka č. 430/2022 zo dňa 9.8.2022 overenej Pracovníkom OÚ Košice.

### Článok IV. Poskytnutie Úveru

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

**= 969 150,00 EUR**

a to po splnení podmienok uvedených v odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy.

- 4.2. Veriteľ sa zaväzuje otvoriť v prospech Dlžníka Čerpací účet a Splátkový účet v lehote 45 kalendárnych dní odo dňa riadneho a úplného doručenia všetkých Veriteľom požadovaných dokladov. O otvorení Čerpacieho účtu a Splátkového účtu bude Veriteľ bezodkladne písomne informovať Dlžníka.
- 4.3. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver bezhotovostným prevodom na Čerpací účet. Zmluvné strany sa dohodli, že Úver sa považuje za poskytnutý dňom otvorenia Čerpacieho účtu, keďže týmto dňom sú finančné prostriedky vo výške Úveru alokované a vyhradené na Čerpacom účte pre Dlžníka. Dlžník je povinný nakladať s prostriedkami na Čerpacom účte len v súlade s ustanoveniami Zmluvy a príslušných právnych predpisov. Čerpanie Úveru Dlžníkom sa riadi Článkom VI. Zmluvy.

#### Článok V. Účel Úveru

- 5.1. Úver sa poskytuje na Výstavbu Nájomných bytov za podmienok uvedených § 9 a 10 ZoŠFRB.
- 5.2. Účel Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, Stavebným zákonom a Vyhláškou MDaV.

#### 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**“). 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 tohto článku Zmluvy.

**Čerpanie je možné až po kumulatívnom splnení nasledovných podmienok:**

**a) bol otvorený Čerpací účet;**

**b) Dlžník preinvestoval z Vlastných zdrojov prostriedky minimálne vo výške rozdielu medzi Obstarávacím nákladom Stavby uvedeným v Článku I. Zmluvy a výškou Úveru uvedenej v ods. 4.1 Článku IV. Zmluvy.**

Túto skutočnosť je Dlžník povinný preukázať dôveryhodným spôsobom, predovšetkým riadnymi daňovými dokladmi, ktoré osvedčujú, že tieto boli použité v súvislosti s účelom Úveru a v súvislosti s rozpočtom predloženým Dlžníkom v žiadosti o poskytnutie Úveru a výpismi z účtu alebo potvrdením banky o zrealizovaní platby, ktoré osvedčujú, že Vlastné zdroje boli použité v súvislosti s účelom Úveru. Túto skutočnosť je Dlžník povinný preukázať Pracovníkovi OÚ pred prvým čerpaním peňažných prostriedkov, ktoré mu budú poskytnuté na základe Zmluvy.

- 6.2. Dlžník je oprávnený požiadať o čerpanie Úveru v celej výške uvedenej v odseku 4.1. Článku IV. Zmluvy jednorazovo alebo postupne na základe viacerých Žiadostí o čerpanie, najviac však do výšky Úveru uvedenej v odseku 4.1. Článku IV. Zmluvy.
- 6.3. Spolu s každou Žiadosťou o čerpanie je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi OÚ za účelom kontroly súpis vykonaných prác, ako aj iné potrebné a dôveryhodné doklady súvisiace s výstavbou nájomných bytov. Žiadosť s faktúrou je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi OÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby bez zbytočného odkladu po jej obdržaní od Zhotoviteľa, avšak minimálne 30 dní pred splatnosťou faktúry. V prípade

- nedodržania tejto lehoty Dlužník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou tejto faktúry.
- 6.4. Pokiaľ je Dlužník v zmysle § 4 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „**Zákon o DPH**“) registrovaný pre DPH a súčasne dôjde v zmysle § 69 ods. 12 písm. j) zákona o DPH k uplatneniu tuzemského prenosu daňovej povinnosti z poskytovateľa zdaniteľného plnenia na príjemcu, môže Dlužník v takomto prípade písomne požiadať Veriteľa o úhradu DPH na účet pre úhrady DPH, a to výlučne za účelom odvedenia DPH do štátneho rozpočtu a Veriteľ je povinný takejto žiadosti vyhovieť. Dlužník je po vyššie uvedenej úhrade povinný postupovať v zmysle zákona o DPH. Súčasťou takejto žiadosti musí byť fotokópia faktúry, ktorej sa DPH týka.
  - 6.5. Každá faktúra predložená Pracovníkovi OÚ podľa tohto Článku Zmluvy musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu podľa príslušných zákonných predpisov, predovšetkým zákona o účtovníctve, zákona o dani z pridanej hodnoty a podobne. Faktúra musí obsahovať predovšetkým identifikačné údaje Dlužníka a Zhotoviteľa, bankové spojenie Zhotoviteľa a formu úhrady bezhotovostným prevodom, poradové číslo faktúry, dátum dodania, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, 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. Dlužník 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.
  - 6.6. Faktúra ako aj všetky požadované doklady musia byť opatrené podpisom Dlužníka ako aj podpisom a pečiatkou príslušného stavebného dozoru. V prípade, že predložená faktúra pozostáva z viacerých strán, každá strana faktúry vrátane príloh faktúry musí byť podpísaná Dlužníkom a 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. Pracovník OÚ odsúhlasí Dlužníkom predložené doklady 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 Dlužník 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 písomne oznámi Dlužníkovi dôvod zamietnutia čerpania Úveru Dlužníkovi.
  - 6.8. Dlužník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným v tomto článku Zmluvy najdlhšie do 3 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo iného rozhodnutia súvisiaceho s Budovou. Veriteľ môže na základe písomnej a odôvodnenej žiadosti Dlužníka túto lehotu na čerpanie Úveru predĺžiť. **Dlužník je povinný po vyčerpaní 100% Úveru, najneskôr po uplynutí lehoty 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu platiť Veriteľovi Anuitnú splátku Úveru.**
  - 6.9. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že čerpanie poskytnutého Úveru bude realizované bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov priamo na účet Zhotoviteľa uvedený na faktúrach, ktoré Dlužník predloží spolu so Žiadosťou o čerpanie (s výnimkou postupu podľa odseku 6.4. Zmluvy). Dlužník vyhlasuje, že nemá výhrady proti spôsobu čerpania Úveru podľa predchádzajúcej vety a súhlasí s ním.
  - 6.10. Dlužník berie na vedomie, že Úver je poskytnutý aj 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 o pohľadávkach štátu,

zákonom č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a inými predpismi.

## Článok VII. Zabezpečenie Úveru

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli na zabezpečení pohľadávky Veriteľa z Úveru ako aj ďalších pohľadávok Veriteľa vyplývajúcich zo Zmluvy alebo súvisiacich s ňou počas celej doby Trvania úverového vzťahu tak, ako je definované nižšie v tomto Článku VII. Zmluvy. Zabezpečenie pozostáva z **dvoch etáp**, a to z etapy pred nadobudnutím právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia a z etapy po nadobudnutí právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia.
- 7.2. **Do času nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia** (a následného zriadenia záložného práva k Nehnuteľnosti) je Dlžník povinný zriadiť a zabezpečiť zápis záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech Veriteľa k **Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti**, ktorej hodnota je aspoň vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru. Záložnou zmluvou bude zabezpečená pohľadávka z Úveru, ako aj ďalšie pohľadávky Veriteľa vyplývajúce zo Zmluvy alebo súvisiace s ňou (vrátane pohľadávok, ktoré vznikli 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). V prípade pochybností má Veriteľ právo určiť predmet záložnej zmluvy (ďalej ako „**Záložná zmluva**“). Dlžník nevykoná žiaden úkon smerujúci k zániku záložného práva v zmysle tohto odseku do času, kým nebude zriadené záložné právo podľa odseku 7.3. tohto Článku Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že záložné právo zriadené podľa tohto odseku trvá do času zriadenia záložného práva podľa odseku 7.3. tohto Článku Zmluvy.
- 7.3. **Po nadobudnutí právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia** je Dlžník povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia uzavrieť s Veriteľom Záložnú zmluvu, v súlade s ustanovením § 151a a nasledujúcich Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej bude **Nehnuteľnosť** a zabezpečiť zápis záložného práva do katastra nehnuteľností (uvedené platí v prípade, ak bol Úver do času nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia zabezpečený Inou nehnuteľnosťou). V prípade ak bolo v zmysle ods. 7.2. zriadené záložné právo k Nehnuteľnosti, Dlžník je povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia, predložiť Veriteľovi znalecký posudok na Nehnuteľnosť, nie starší ako 3 mesiace, podľa ktorého hodnota Nehnuteľnosti musí byť minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru. V prípade, že hodnota Nehnuteľnosti bude nižšia, Dlžník je povinný doplniť zabezpečenie Úveru v zmysle odseku 7.10. tohto Čl. Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak je Budova v takom štádiu rozostavanosti (Rozostavaná stavba), ktoré umožňuje, aby bola predmetom Záložnej zmluvy spoločne s Inou nehnuteľnosťou, a Veriteľ o to Dlžníka požiada, je Dlžník povinný uzavrieť s Veriteľom Záložnú zmluvu a zabezpečiť zápis tohto záložného práva do katastra nehnuteľností.
- 7.4. Dlžník je povinný zriadiť záložné právo podľa odsekov 7.2. a 7.3. tohto Článku Zmluvy tak, aby zabezpečil Veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky.
- 7.5. Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ vypracuje Záložnú zmluvu a návrh na vklad vlastníckeho práva k **Rozostavanej stavbe/Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti** v potrebnom počte vyhotovení na základe Dlžníkom predloženého znaleckého posudku nie staršieho ako 3 mesiace a súhlasu zastupiteľstva Dlžníka so zriadením záložného práva k Inej nehnuteľnosti

a Nehnutelnosti. Veriteľom podpísané dokumenty Veriteľ zašle Dlžníkovi na podpis. Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva k Rozostavanej stavbe/Inej nehnuteľnosti/Nehnutelnosti 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 k **Rozostavanej stavbe/Inej nehnuteľnosti/Nehnutelnosti**. Vznik záložného práva k Inej nehnuteľnosti a Nehnutelnosti 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.

- 7.6. 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.
- 7.7. 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 Nehnutelnosti a Inej 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 Nehnutelnosťou a Inou 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.
- 7.8. Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči vlastníkom Nehnutelnosti/Inej 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.
- 7.9. Okrem zriadenia záložného práva k Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavbe/Nehnutelnosti v zmysle odseku 7.2. a 7.3. tohto Článku Zmluvy je Dlžník povinný zabezpečiť počas Trvania úverového vzťahu zriadenie vecného bremena „*in rem*“, právo prechodu a prejazdu cez **Prístupovú cestu**, a to v prípade, ak nie je zabezpečený priamy prístup k Inej nehnuteľnosti/Rozostavanej stavbe/Nehnutelnosti z pozemnej komunikácie a to bezodkladne po zápise záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech Veriteľa. V prípade, že je Prístupová cesta vo vlastníctve Dlžníka, je povinný zriadiť záložné právo k Prístupovej ceste v prospech Veriteľa.
- 7.10. Veriteľ je oprávnený pred otvorením Čerpacieho účtu a 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 § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka. Nehnutelnosti 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 Zmluvou. Prípadne je Dlžník povinný nahradiť zabezpečenie Bankovou zárukou, a to v lehote určenej Veriteľom. V prípade, ak Dlžník takejto výzvy Veriteľa nevyhoví, Veriteľ má právo postupovať podľa odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy.



V čase od výzvy Veriteľ'a na doplnenie predmetu zálohu alebo na zmenu zabezpečenia do jeho riadneho a úplného doplnenia sa Veriteľ' nemôže dostať do omeškania s plnením akýchkoľvek jeho povinností v zmysle Zmluvy.

## Článok VIII. Splácanie Úveru

### 8.1. Dlžník sa zaväzuje splácať Úver Veriteľ'ovi v Lehoty splatnosti nasledovným spôsobom:

1. počas Lehoty čerpania Úveru je Dlžník povinný platiť Splátky úrokov Úveru (do vyčerpania 100 % Úveru, najdlhšie po dobu 24 mesiacov od otvorenia Čerpacieho účtu) a
2. počas Lehoty splácania Úveru je Dlžník povinný platiť pravidelné mesačné Anuitné splátky Úveru.

**Splátka úrokov Úveru/Anuitná splátka Úveru podľa Zmluvy musí byť pripísaná na Splátkový účet najneskôr k 15. dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci.**

- 8.2. Výšku Splátky úrokov Úveru oznámi Veriteľ' Dlžníkovi spôsobom uvedeným v Článku X. odsek 10.3. Zmluvy. Po vyčerpaní finančných prostriedkov Úveru, Veriteľ' oznámi Dlžníkovi v zmysle Článku X. odsek 10.3. Zmluvy výšku Anuitnej splátky Úveru, ktorú je Dlžník povinný uhradiť prvýkrát k 15. dňu nasledujúceho mesiaca po vyčerpaní Úveru. Dlžník je následne povinný platiť Veriteľ'ovi Anuitné splátky Úveru počas celej Lehoty splácania Úveru. Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ' môže povoliť Dlžníkovi na základe písomnej žiadosti splácať Úver Anuitnými splátkami Úveru aj pred uplynutím Lehoty čerpania Úveru. Po schválení žiadosti podľa predchádzajúcej vety nie je možné opätovne povoliť Dlžníkovi platenie Splátok úrokov Úveru.
- 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 Veriteľ'ovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, následne na úroky z omeškania, ak na ne Veriteľ'ovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy,
  - b) úrokov z omeškania, ak na ne Veriteľ'ovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
  - c) penále, ak na ne Veriteľ'ovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
  - d) odvodu, ak naň Veriteľ'ovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
- a až po uhradení týchto nárokov Veriteľ'a bude zostávajúca časť platby započítaná na úhradu Anuitnej splátky, teda na zmluvné úroky a následne na istinu. Ak bude Dlžník v omeškani so zaplatením viacerých Anuitných splátok, akákoľvek vykonaná úhrada bude považovaná v prvom rade za úhradu tej Anuitnej splátky, resp. Anuitných splátok, s ktorými bude Dlžník najdlhšie v omeškani. Povinnosť zaplatenia Anuitnej splátky, úrokov z omeškania a iných sankcií ako aj poradie započítania úhrad v zmysle prvej vety tohto odseku Zmluvy zostáva nedotknuté.
- 8.4. Splátka úrokov Úveru/ Anuitná 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 Veriteľ'a o odklad splátok môže Veriteľ' povoliť odklad splácania Úveru v súlade s § 7 Zákona o pohľadávkach štátu. **Splátku úrokov Úveru nie je možné odložiť.**

- 8.6. Posledná Anuitná 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 Anuitnej 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 omeškani.
- 8.8. Dlžník je povinný platiť Splátky úrokov Úveru/Anuitné splátky Úveru, ktorých výška v jednotlivých mesiacoch je určená na základe oznámenia Veriteľom zmysle Článku X. odseku 10.3 Zmluvy (ďalej ako „**Riadne splátky**“). Dlžník nie je oprávnený v jednotlivých mesiacoch spláčať Úver 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); uvedené primerane platí aj pri platení Splátok úrokov Úveru.

## Článok IX.

### Technické podmienky Stavby, povinnosti a vyhlásenia Dlžníka

- 9.1. **Dlžník je povinný** okrem všeobecných zákonných povinností pri realizácii Výstavby Nájomného bytu, ako aj po jej zrealizovaní, plniť voči Veriteľovi predovšetkým tieto povinnosti:
- použiť Úver výlučne na stanovený účel;
  - dodržať podmienky, za ktorých bol Úver Dlžníkovi poskytnutý;
  - vykonať realizáciu Výstavby Nájomného bytu v súlade s právoplatným stavebným povolením, predloženou projektovou dokumentáciou, Veriteľom schváleným rozpočtom,
  - dodržať technické podmienky Výstavby Nájomného bytu podľa § 10 ZoŠFRB, najmä maximálnu podlahovú plochu Nájomného bytu podľa § 10 ods. 1 ZoŠFRB a priemernú podlahovú plochu Nájomného bytu a obstarávacie náklady Výstavby prepočítané na m<sup>2</sup> podlahovej plochy Nájomného bytu podľa § 10 ods. 10 ZoŠFRB.
- 9.2. **Dlžník je povinný** z poskytnutých prostriedkov Úveru hradíť len tie časti Výstavby Nájomného bytu (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 ďalej 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 splňajúceho a preukázať túto zmenu.
- 9.4. **Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu** Výstavby Nájomných bytov v súlade so ZoŠFRB:
- počas realizácie Výstavby Nájomných bytov, ako aj
  - po nadobudnutí právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia,
  - počas Trvania úverového vzťahu.

Rovnako je Dlžník po Kolaudačnom rozhodnutí povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu dodržiavania účelu Nájomného bytu počas Trvania úverového vzťahu.

- 9.5. Dlžník je povinný realizovať Výstavbu Nájomných bytov v lehote 24 mesiacov od otvorenia Čerpacieho účtu.** V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže Veriteľ na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti túto lehotu predĺžiť. Dlžník je povinný v uvedenej lehote zabezpečiť právoplatné Kolaudačné rozhodnutie. Dlžník je ďalej povinný zabezpečiť overenú kópiu komplexného energetického certifikátu, ktorý tvorí súčasť Kolaudačného rozhodnutia. Overenú kópiu právoplatného Kolaudačného rozhodnutia a komplexný energetický certifikát, ktorý tvorí súčasť Kolaudačného rozhodnutia je Dlžník povinný doručiť na vlastné náklady Veriteľovi a príslušnému Pracovníkovi OÚ, a to do 14 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia.
- 9.6.** Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu nezriadi k Nehnutelnosti/Inej nehnuteľnosti alebo ich častiam ďalšie záložné právo alebo iné vecné právo (predkupné právo, vecné bremeno) a ani ich nezaťažuje záväzkovým právom (okrem nájomnej zmluvy podľa odseku 9.14. Článku IX.).
- 9.7.** Všetky zmeny týkajúce sa Úveru a schopnosti Dlžníka ho splácať (predovšetkým kríza Dlžníka v zmysle Obchodného zákonníka, úpadok, exekúcia, súdne spory týkajúce sa Dlžníka), Nehnutelnosti (zmeny súvisiace s Budovou alebo Nájomným bytom a pod.) je Dlžník povinný bezodkladne oznámiť Veriteľovi. V prípade vyššie uvedenej zmeny pred Kolaudačným rozhodnutím je Dlžník povinný požiadať Veriteľa o súhlas so zmenou prostredníctvom Pracovníka OÚ.
- 9.8.** Dlžník nie je oprávnený postúpiť, previesť alebo založiť akékoľvek práva, pohľadávky a nároky vyplývajúce priamo alebo nepriamo zo Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa.
- 9.9.** Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa prostredníctvom Pracovníka OÚ o súhlas s každou zmenou, ktorá by sa mala týkať najmä, ale nielen, Dlžníka (predovšetkým zrušenie a/alebo zánik Dlžníka s právnym nástupcom alebo bez, zmena údajov o Dlžníkovi uvedené v záhlaví Zmluvy, uskutočnenie zvýšenia alebo zníženia základného imania Dlžníka, zmena právnej formy, zmena spoločníkov Dlžníka), Výstavby Nájomného bytu a schváleného rozpočtu stavby. V prípade akejkoľvek zmeny v osobe Dlžníka, ktorá má byť zo strany veriteľa odsúhlasená, bude Veriteľ požadovať, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy vzťahovali aj na nového dlžníka.
- 9.10. Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu najneskôr v lehote do 6 mesiacov odo dňa účinnosti Zmluvy tieto doklady:**
- Záložnú zmluvu, ktorou sa zriaďuje záložné právo **k Nehnutelnosti/ Inej nehnuteľnosti** (originál), aj **k Prístupovej ceste** k Nehnutelnosti/Inej nehnuteľnosti ak je vo vlastníctve Dlžníka, resp. ak pozemok tvoriaci Prístupovú cestu bude predmetom kúpy v zmysle ods. 3.3. tejto Zmluvy;
  - doklad (originál) o poistení **Nehnutelnosti/ Inej nehnuteľnosti** voči živelným pohromám;
  - doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru (originál);
  - doklad preukazujúci zaplatenie poistného (fotokópia);
  - 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 Dlžník predloží na základe výzvy Veriteľa výpis z listu vlastníctva (originál) použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným záložným právom **k Nehnutelnosti/Inej nehnuteľnosti/Prístupovej ceste** v prospech Veriteľa;

- f) Zmluvu o zriadení vecného bremena „*in rem*“: „právo prechodu a prejazdu“ cez Prístupovú cestu (originál); toto neplatí ak je Prístupová cesta vo vlastníctve Dlžníka. V prípade ak bude pozemok tvoriaci Prístupovú cestu predmetom kúpy v zmysle ods. 3.3. tejto Zmluvy, bude Veriteľ požadovať namiesto zriadenia vecného bremena zriadenie záložného práva aj k Prístupovej ceste;
- g) 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 Dlžník predloží na základe výzvy Veriteľa výpis z listu vlastníctva (originál) použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným vecného bremena „*in rem*“ „právo prechodu a prejazdu“ cez Prístupovú cestu (originál), toto neplatí ak je Prístupová cesta vo vlastníctve Dlžníka. V prípade ak bude pozemok tvoriaci Prístupovú cestu predmetom kúpy v zmysle ods. 3.3. tejto Zmluvy, bude Veriteľ požadovať namiesto zriadenia vecného bremena zriadenie záložného práva aj k Prístupovej ceste;
- h) originál Bankovej záruky v prípade, ak je Úver zabezpečený Bankovou zárukou v prospech Veriteľa;

**9.11. Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi po právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia nasledovné doklady:**

- a) doklad o poistení Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti voči živelným pohromám (overená fotokópia);
- b) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru (originál);
- c) doklad preukazujúci zaplatenie poistného (fotokópia);
- d) Zmluvu o zriadení vecného bremena „*in rem*“: „právo prechodu a prejazdu“ cez Prístupovú cestu (originál); toto neplatí ak je Prístupová cesta vo vlastníctve Dlžníka, alebo je k Prístupovej ceste zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu pre vlastníkov Pozemku, toto platí v prípade ak nebolo zriadené vecné bremeno podľa ods. 9.10. Zmluvy;
- e) 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 Dlžník predloží na základe výzvy Veriteľa výpis z listu vlastníctva (originál) použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným vecného bremena „*in rem*“ „právo prechodu a prejazdu“ cez Prístupovú cestu (originál), ak nie je zabezpečený priamy prístup k Inej nehnuteľnosti/Nehnuteľnosti z pozemnej komunikácie, bezodkladne po zápise záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech Veriteľa, toto platí v prípade ak nebolo zriadené vecné bremeno podľa ods. 9.10. Zmluvy;
- f) Znalecký posudok v zmysle odseku 7.3. Zmluvy

**9.12.** Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu Nájomný byt nepredá, neprevedie alebo inak nescudzí, alebo inak s ním nenaloží, a to ani jednotlivo, ani s Budovou.

**9.13.** Dlžník sa zaväzuje zachovať nájomný charakter Nájomného bytu.

**9.14.** Nájomné a iné zmluvy s užívateľmi Bytu uzavrie Dlžník na základe vlastných kritérií a podmienok, rešpektujúc pritom príslušné právne predpisy, ako aj ustanovenia § 10 ods. 11 ZoŠFRB. Dlžník sa zaväzuje, že na účely prijímania nájomného zriadi osobitný účet v ľubovoľnej banke pôsobiacej v rámci Slovenskej republiky s vinkuláciou prostriedkov na účte vo výške 3-násobku anuitnej splátky Úveru v prospech Veriteľa. Túto skutočnosť je Dlžník povinný Veriteľovi preukázať v lehote 6 mesiacov od úplného vyčerpania Úveru podľa Článku VI. Zmluvy.

**9.15.** Dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia uzavrieť poistnú zmluvu voči živelným pohromám a zriadiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru, zároveň je Dlžník povinný

v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia predložiť Veriteľovi doklad o poistení Nehnuteľnosti voči živelným pohromám a doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. Budova musí byť poistená po celú dobu Trvania úverového vzťahu. V prípade vzniku poistnej udalosti, ak je škoda vyššia ako **3.300,- EUR** je Dlžník povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Veriteľa. Zánik poistnej zmluvy počas Trvania úverového vzťahu alebo zmena poistnej zmluvy bez súhlasu Veriteľa sa považujú za závažné porušenie zmluvy. V prípade, ak je Úver zabezpečený aj Inou nehnuteľnosťou, je Dlžník povinný predložiť Veriteľovi doklad o poistení Inej nehnuteľnosti voči živelným pohromám a doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru .

- 9.16. Dlžník týmto vyhlasuje, že nie je v omeškaní s plnením svojich záväzkov a že neexistujú žiadne skryté záväzky, ktoré nie sú obsiahnuté alebo viditeľné v účtovníctve Dlžníka, 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.
- 9.17. Dlžník týmto vyhlasuje, že uzavretie Zmluvy a plnenie povinností z nej vyplývajúcich nepredstavuje žiadne porušenie právnych predpisov, rozhodnutí alebo dohody Dlžníka. Dlžník ďalej vyhlasuje, že získal všetky súhlasy a povolenia a splnil všetky podmienky ktoré sú nutné na uzavretie a riadne plnenie Zmluvy.
- 9.18. Dlžník týmto vyhlasuje, že všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré boli poskytnuté Dlžníkom Veriteľovi ako súčasť dokumentácie pri podaní žiadosti o poskytnutie Úveru ako aj pri uzavretí Zmluvy sú úplné, pravdivé a nezavádzajúce.
- 9.19. Dlžník vyhlasuje, že v čase uzatvorenia Zmluvy nie je účastníkom žiadneho súdneho, správneho alebo iného sporu alebo konania, ktoré by ohrozilo, prípadne nežiadúcim spôsobom ovplyvnilo splácanie poskytnutého Úveru, alebo postavenie Veriteľa v zmysle tejto Zmluvy, a že začatie takýchto sporov alebo konaní nehrozí.
- 9.20. 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. 231/1999 Z. z. o štátnej pomoci v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zákon o štátnej pomoci“)), vrátane pomoci **de minimis**. Dlžník /prijímateľ štátnej pomoci/ je v zmysle doručeného Oznámenia o poskytnutí minimálnej pomoci v súlade s § 22 Zákona o Štátnej pomoci povinný informovať Ministerstvo financií Slovenskej republiky o prijatí štátnej pomoci.
- 9.21. Dlžník je povinný počas celej doby Trvania úverového vzťahu nakladať so svojím majetkom tak, aby u neho nenastala kríza alebo úpadok v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ani exekúcia.
- 9.22. 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.).
- 9.23. Zmluvné strany sa dohodli, že Dlžník je povinný na písomnú výzvu Veriteľa kedykoľvek, najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy, predložiť Veriteľovi vo Veriteľom akceptovanej forme doklady, o ktoré ho Veriteľ vo výzve požiada.
- 9.24. **Dlžník je povinný zabezpečiť registráciu v registri partnerov verejného sektora a v prípade zmeny aktualizovať zapísané údaje v tomto registri počas Trvania úverového vzťahu.**

- 9.25. Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ je oprávnený v prípade akýchkoľvek pochybností týkajúcich sa hodnoty Rozostavanej stavby/Nehnutel'nosti/Inej Nehnutel'nosti si nechať vyhotoviť znalecký posudok na určenie hodnoty Rozostavanej stavby/Nehnutel'nosti/Inej Nehnutel'nosti. Znalecký posudok bude vypracovaný znalcom určeným Veriteľom zo zoznamu znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedeným Ministerstvom spravodlivosti SR na náklady Veriteľa, pričom Dlužník je povinný takýto znalecký posudok bez výhrad akceptovať. **Ak bude hodnota Rozostavanej stavby/Nehnutel'nosti/Inej Nehnutel'nosti v zmysle vyššie uvedeného znaleckého posudku nižšia ako 1,3 násobok poskytnutého úveru, Dlužník berie na vedomie a súhlasí, že Veriteľ bude postupovať podľa odseku 7.10. Čl. VII. Zmluvy**
- 9.26. V prípade, že Veriteľ zrealizuje čerpanie Úveru podľa Článku VI. Zmluvy je Dlužník povinný Veriteľovi predložiť ku každému takto zrealizovanému čerpaniu nasledovné doklady:
- daňové priznanie k DPH za obdobie, kedy vznikla Dlužníkovi povinnosť uplatniť DPH, ktorú Veriteľ uhradil Dlužníkovi na jeho účet v prípade čerpania Úveru podľa odseku 6.9. Zmluvy;
  - kontrolný výkaz k daňovému priznaniu k DPH uvedenému v písm. a) tohto odseku Zmluvy;
  - výpis z banky, prípadne písomné potvrdenie z banky o zrealizovaní úhrady DPH v zmysle daňového priznania k DPH uvedeného v písm. a) tohto odseku Zmluvy.
- Dlužník je povinný doručiť Veriteľovi všetky vyššie uvedené doklady v písm. a), b) a c) tohto odseku Zmluvy bezodkladne, najneskôr však do 21 dní od podania daňového priznania k DPH.
- 9.27. 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.

## 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 Dlužníkovi, Veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla Dlužníka uvedenú v záhlaví Zmluvy. V prípade, ak sa Veriteľovi vráti zásielka adresovaná Dlužníkovi s poznámkou „adresát neznámy“, považuje sa zásielka za doručенú dňom vrátenia neprevzatej zásielky. Ak sa Veriteľovi vráti zásielka adresovaná Dlužníkovi s poznámkou „neprevzaté v odbernej lehote“, považuje sa zásielka za doručенú dňom uloženia zásielky na pošte Dlužníka.
- 10.2. V prípade, ak korešpondencia nemusí byť doručovaná Dlužníkovi v listinnej podobe, Veriteľ ju bude doručovať do elektronickej schránky (e-schránky) Dlužníka cez Ústredný portál verejnej správy [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) obyčajným doručením prostredníctvom formuláru „Všeobecná agenda – rozhodnutie“. Zásielka (e-správa) sa považuje za doručенú Dlužníkovi 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 výšky Splátok úrokov Úveru/ Anuitných splátok Úveru v zmysle Článku VIII, odseku 8.2 Zmluvy počas celej Lehoty splatnosti Úveru prostredníctvom internetového portálu výpisov Veriteľa, ku ktorému Dlužníkovi Veriteľ zašle prístupové oprávnenia spolu s Oznámením o otvorení Čerpacieho účtu a Splátkového účtu, ak už uvedené informácie neboli oznámené Dlužníkovi. Internetový portál výpisov Veriteľa je Dlužníkovi dostupný prostredníctvom webového sídla Veriteľa: [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk).**

## Článok XI. Sankcie

- 11.1.** V prípade, že Dlužník 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 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 Dlužníka voči Veriteľovi (týmto sa rozumie podstatné porušenie zmluvných povinností uvedené v nasledovných písmenách tohto článku), najmä ale nielen ak:
- Dlužník poruší minimálne 3 ktorékoľvek ustanovenia Zmluvy, ktoré sa považujú za nepodstatné porušenie zmluvných povinností;
  - Dlužník poruší povinnosť splácať Úver riadne a včas a je v omeškaní s minimálne 3 Splátkami úrokov Úveru a/alebo Anuitnými splátkami Úveru;
  - Dlužník poruší povinnosť tým, že neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru alebo dodržiavania nájomného charakteru Nájomného bytu poverenými osobami podľa ods. 9.4. Článku IX. Zmluvy;
  - Veriteľ zistí, že ktorékoľvek vyhlásenie Dlužníka je nepravdivé, neúplné, nesprávne, zavádzajúce alebo zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falšovaných údajov zo strany Dlužníka, ktoré boli súčasťou žiadosti o poskytnutie Úveru a/alebo poskytnutých v priebehu Trvania úverového vzťahu, a to najmä, nie však výlučne ohľadom dokladov o príjmoch Dlužníka, projektovej dokumentácie a stavebného povolenia a pod.;
  - Dlužník nepredloží Veriteľovi doklady podľa odseku 9.10. a 9.11. Článku IX. Zmluvy alebo doklady preukazujúce vznik záložného práva 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, Rozostavanej stavbe a Pozemku alebo 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 Inej nehnuteľnosti, Rozostavanej stavbe a Pozemku alebo Nehnuteľnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa;
  - Dlužník poruší technické podmienky Výstavby Nájomného bytu podľa odseku 9.1., podmienky odseku 9.2. a 9.3. Článku IX. Zmluvy, najmä neoznámí a/alebo nedoloží Veriteľovi zmenu Zhotoviteľa alebo zmenu stavebného dozoru;
  - Dlužník opakovane (t.j. minimálne dvakrát) poruší platobnú disciplínu, čím sa rozumie porušenie iného peňažného záväzku ako záväzku platenia Splátky úrokov Úveru a/alebo Anuitnej splátky úveru;
  - Dlužník alebo osoba, ktorá poskytla zabezpečenie Úveru, poruší povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy uzavretej s Veriteľom a/alebo s bankou, alebo povinnosť vyplývajúcu zo záväzku zabezpečujúceho pohľadávku banky voči Dlužníkovi na základe Zmluvy;
  - Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru (najmä podstatné zhoršenie finančnej situácie Dlužníka, nútená správa alebo ozdravný režim, exekúcia, existencia súdneho sporu týkajúceho sa Úveru alebo nehnuteľností, ku ktorým sa viaže Záložná zmluva, spoločnosť sa dostane do krízy podľa § 67a Obchodného zákonníka, atď.);
  - Dlužník neoznámil Veriteľovi v čase pred alebo po uzavretí Zmluvy skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zvýšenie miery rizika návratnosti Úveru, alebo Veriteľovi poskytol nepravdivé, skreslené alebo neúplné informácie;
  - dôjde k zmene právnej alebo faktickej kontroly nad Dlužníkom v dôsledku vlastníckych, personálnych, faktických alebo iných zmien;
  - dôjde k akejkoľvek skutočnosti znemožňujúcej, obmedzujúcej alebo ohrozujúcej splácanie Úveru a/alebo jeho príslušenstva, príp. iných záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy alebo jej porušenia;

- m) Veriteľ zistí, že Dlžník porušil ustanovenia Článku VI. Zmluvy a neoprávnene čerpal finančné prostriedky;
- n) Dlžník poruší povinnosť v odseku 6.1. Článku VI. Zmluvy;
- o) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v Článku VII. Zmluvy;
- p) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v Článku IX. Zmluvy;
- q) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odsekov 7.2. až 7.5., 7.9. až 7.10. Článku VII. Zmluvy;
- r) Dlžník prevedie Nájomný byt na tretiu osobu alebo iným spôsobom poruší povinnosť vyplývajúcu z odseku 9.12. Článku IX. Zmluvy alebo nedodrží povinnosť zachovania nájomného charakteru Nájomného bytu v zmysle odseku 9.13. Článku XII. Zmluvy;
- s) nezriadi poisťnú zmluvu v zmysle odseku 9.15. Článku IX. Zmluvy alebo vykoná zmenu poistenia bez predchádzajúceho súhlasu Veriteľa;
- t) nezabezpečí rozsah vinkulácie poisťného plnenia v dohodnutom rozsahu v zmysle odseku 9.15. Článku IX. Zmluvy;
- u) nedoplní zabezpečenie Úveru počas Trvania úverového vzťahu na základe výzvy Veriteľa,

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 Lehotu splatnosti Úveru Nesplatenú časť Úveru vyčíslenú ku dňu uvedenému vo vyhlásení za splatnú (Predčasná splatnosť Úveru), pričom Dlžník je povinný túto Nesplatenú časť Úveru uhradiť do 60 dní odo dňa doručenia tohto vyhlásenia Dlžníkovi;
  - b) požadovať ďalšie zabezpečenie Úveru;
  - c) obmedziť alebo úplne zastaviť čerpanie Úveru;
  - d) odstúpiť od Zmluvy alebo Zmluvu vypovedať, pričom výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Dlžníkovi;
  - e) vykonať (uplatniť) všetky zabezpečovacie prostriedky k Úveru alebo niektoré z nich;
  - f) uplatniť sankcie podľa Článku XII. Zmluvy podľa vlastnej voľby Veriteľa.
- 11.4.** Pri odstúpení od Zmluvy alebo inom predčasnom ukončení Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je Dlžník povinný uhradiť Veriteľovi do **60** dní odo dňa doručenia 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 v tejto lehote 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 Neoprávnene čerpaného Úveru.
- 11.6.** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak má Dlžník s Veriteľom uzavreté aj iné zmluvy o poskytnutí úveru (ďalej spolu len „**Ostatné úverové zmluvy**“), na základe ktorých Veriteľ poskytol Dlžníkovi finančné plnenie (úver) a Dlžník poruší ustanovenia Zmluvy, pre ktoré je Veriteľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy 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.



## 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,-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 porušenia povinnosti Dlžníka zabezpečiť poistenie Inej nehnuteľnosti/ Rozostavanej stavby/Nehnuteľnosti a/alebo vinkuláciu poistného plnenia podľa odseku 9.15. Článku IX. Zmluvy 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, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu. 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 zmluvných podmienok uvedených v odseku 9.1. až 9.4., 9.13. a 9.14., Článku IX. Zmluvy. 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 Nájomného bytu je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi odvod vo výške 0,5 % zo sumy poskytnutého Úveru za každých aj začatých 12 mesiacov, o ktoré sa predĺži termín dokončenia Výstavby Nájomného bytu a penále vo výške 0,02 % z tejto sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou uloženého odvodu do dňa odvedenia finančných prostriedkov; odvod sa neuloží Dlžníkovi, u ktorého došlo k nedodržaniu termínu dokončenia Výstavby Nájomného bytu, v dôsledku dôvodov hodných osobitného zreteľa. Ak Dlžník nedokončí Výstavbu Nájomného bytu ani v termíne piatich rokov od dohodnutého termínu, Dlžník je povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru.
- 12.5. Za nedodržanie podmienky zachovania nájomného charakteru bytov je Dlžník povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru a odvod vo výške 10 % zo sumy poskytnutého Úveru.
- 12.6. 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 tejto podmienky, Dlžník je povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru.
- 12.7. Odvod, penále a povinnosť vrátenia Nesplatennej časti Úveru podľa odsekov 12.4. až 12.6. Zmluvy Veriteľ uloží Dlžníkovi v súlade s § 18 ZoŠFRB.
- 12.8. Povinnosť Dlžníka, s porušením ktorej Veriteľovi vznikol 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. Predčasné splatenie Úveru alebo jeho časti

- 13.1. Dlžník môže predčasne splatiť Úver alebo jeho časť najskôr po uplynutí 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia. 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..

### Článok XIV. Záverečné ustanovenia

- 14.1. Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a 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. Trvanie Zmluvy je vymedzené Trvaním úverového vzťahu.
- 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 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 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 Z. z. o pohľadávkach štátu a zmene a doplnení niektorých zákonov a zákonom č. 523/2004 Z. z., o rozpočtových pravidlách verejnej správy, zákonom Vyhláškou MDaV a ostatnými, všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 14.9. Ak sa niektoré ustanovenia 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 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:

Dlžník:

.....  
**Ing. Tomáš Lamprecht**  
generálny riaditeľ  
Štátneho fondu rozvoja bývania  
  
pečiatka, podpis

.....  
**Bc. Mgr. Marek Zajíc**  
konateľ spoločnosti  
**Five Elements, s.r.o.**  
pečiatka a podpis  
overenie podpisu dlžníka