

## 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: 800/430/2022

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.

#### Prehľad základných podmienok Zmluvy

Maximálna výška úveru:	<b>100 000,00 EUR</b>
Účel poskytnutia úveru:	<b>Kúpa pozemku podmieňujúceho výstavbu a užívanie nájomných bytov</b>
Kód účelu:	<b>U 4501</b>
Úroková sadzba:	<b>1 % p.a.</b>
Spôsob výpočtu úroku:	<b>365/360 dní</b>
Lehota splatnosti úveru:	<b>20 rokov</b> odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky
Výška anuitnej splátky:	<b>460,51 EUR</b>

Špecifikácia Pozemkov :	Nehnutelnosti v katastrálnom území Sečovce, zapísané na LV č. 2724 ako pozemky registra „C“, parcela č. 3363 a parcela č. 3364/1.
Okres/kód okresu, kde sa Pozemky nachádzajú:	Košický kraj/800
Zabezpečenie úveru:	Záložné právo k Inej nehnuteľnosti/Nehnutelnosti
Obstarávací náklad :	118 000,00 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 Úveru a zmluvný úrok v Lehote splatnosti na Splátkový účet Dlžníka.

**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 splňať 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.“

**Budova** - 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.

**Pozemok** – 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. Nehnutelnosťou sa rozumie aj, ale nielen spoločné priestory a príslušenstvo obytnej miestnosti Budovy v zmysle § 6 odsek 7 ZoŠFRB, ako aj všetko príslušenstvo spojené s riadnym užívaním Budovy. Nehnutelnosťou sú aj všetky Budovou zastavané Pozemky. Nehnutelnosťou sa rozumie aj Rozostavaná Stavba vrátane Pozemku pod Rozostavanou Stavbou. Nehnutelnosťou sa rozumie aj Pozemok, na ktorom ešte nie je začatá Stavba.

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

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

**Nájomný byt** – nájomný byt 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.

**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 hrazená na základe finančných prostriedkov poskytnutých na základe tejto Zmluvy.

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

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

**Vlastné zdroje** - sú akýkoľvek iné finančné prostriedky v dispozícii Dlžníka, vrátane komerčného úveru, pôžičky, a podobne.

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

**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.

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

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

**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.

**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.

### 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. 430/2022 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. 611 – Obstaranie nájomného bytu výstavbou**, o ktorej Veriteľ rozhodol na základe žiadosti Dlžníka č. 429/2022 zo dňa 9.8.2022 overenej Pracovníkom OÚ Košice.

## Článok IV. Poskytnutie Úveru

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

**= 100 000,00 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, že má byť Úver zabezpečený Bankovou zárukou je Dlžník povinný doručiť Veriteľovi v zmysle odseku 7.2. písm. b) Článku VII. Zmluvy pred otvorením Čerpacieho účtu a Splátkového účtu, najneskôr v lehote **60 dní** odo dňa účinnosti Zmluvy originál, **Bankovej záruky**, ktorou Dlžník preukáže zabezpečenie Úveru.

## 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 Kúpou 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 Nehnutelnosti 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 Nehnutelnosti 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 Nehnutelnosti iné záložné právo ako záložné právo v prospech Banky predávajúceho podľa odseku 6.9. tohto Článku Zmluvy (alebo iné záložné právo akceptované Veriteľom), alebo je na príslušnom liste vlastníctve (ktorý sa predkladá ako doklad v zmysle odseku 9.7. Článku IX. Zmluvy) vyznačená plomba (týkajúca sa danej Nehnutelnosti), 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 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 Dlužník 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 Dlužníka, z titulu nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s neplatnou Zmluvou, pri alebo v súvislosti s výkonom záložného práva, na základe alebo v súvislosti s akoukoľvek budúcou zmenou alebo nahradením Zmluvy alebo právneho vzťahu ňou založeného, na základe posúdenia niektorého predchádzajúceho právneho úkonu ako odporovateľného právneho úkonu). V prípade pochybností má Veriteľ právo určiť predmet záložnej zmluvy (ďalej ako „**Záložná zmluva**“). Dlužník 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 Dlužník 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, Dlužník 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, Dlužník 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 Dlužníka požiada, je Dlužník povinný uzavrieť s Veriteľom Záložnú zmluvu a zabezpečiť zápis tohto záložného práva do katastra nehnuteľností.
- 7.4.** Dlužník 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 Dlužníkom predloženého znaleckého posudku nie staršieho ako 3 mesiace a súhlasu zastupiteľstva Dlužníka so zriadením záložného práva k Inej nehnuteľnosti a Nehnuteľnosti. Veriteľom podpísané dokumenty Veriteľ zašle Dlužníkovi na podpis. Dlužník je povinný doručiť Veriteľovi originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva k Rozostavanej stavbe/Inej nehnuteľnosti/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 k **Rozostavanej stavbe/Inej nehnuteľnosti/Nehnuteľnosti**. Vznik záložného práva k Inej nehnuteľnosti a 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 Dlužník 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/Rozstavanej 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/Rozstavanej 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 živeľnej 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 výzve Veriteľa nevyhoví, Veriteľ má právo postupovať podľa odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy. V čase od výzvy Veriteľa na doplnenie predmetu zálohu alebo na zmenu zabezpečenia do jeho riadneho a úplného doplnenia sa Veriteľ nemôže dostať do omeškania s plnením akýchkoľvek jeho povinností v zmysle Zmluvy.

### **Článok VIII. Splácanie Úveru**

- 8.1. Dlžník sa zaväzuje splácať Úver Veriteľovi v Lehote splatnosti, 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 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, okrem všeobecných zákonných povinností, použiť Úveru výlučne na stanovený účel Dlžník 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.

- 9.2. Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu nie je oprávnený Pozemky odpredať, previesť alebo inak scudzitiť, 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.
- 9.3. Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu nezriadi k Inej nehnuteľnosti a Nehnuteľnosti alebo ich častiam ďalšie záložné právo alebo iné vecné právo (predkupné právo, vecné bremeno) a ani ich nezaťaží záväzkovým právom.
- 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 s každou zmenou, ktorá by sa mala týkať najmä, ale nielen Pozemkov, resp. jeho kúpy.
- 9.5. 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.
- 9.6. Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa o písomný súhlas s každou zmenou, ktorá sa týka alebo by sa mohla týkať Dlžníka najmä, ale nie výlučne, zrušenie a/alebo zánik Dlžníka s právnym nástupcom alebo bez, zmena údajov o Dlžníkovi uvedené v záhlaví Zmluvy, zvýšenie alebo zníženie základného imania Dlžníka, zmena právnej formy, zmena spoločníkov, resp. akákoľvek zmena vlastníckych štruktúr Dlžníka, 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.
- 9.7. **Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu najneskôr v lehote do 6 mesiacov odo dňa účinnosti Zmluvy tieto doklady:**
- a) Záložnú zmluvu, ktorou sa zriaďuje záložné právo **k Nehnuteľnosti/ Inej nehnuteľnosti** (originál), aj **k Prístupovej ceste** k Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti ak je vo vlastníctve Dlžníka, resp. ak pozemok tvoriaci Prístupovú cestu bude predmetom kúpy v zmysle ods. 3.2. tejto Zmluvy;
  - b) doklad (originál) o poistení **Nehnuteľnosti/ Inej nehnuteľnosti** voči živelným pohromám;
  - c) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru (originál);
  - d) doklad preukazujúci zaplatenie poistného (fotokópia);
  - 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 záložným právom **k Nehnuteľnosti/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. 3.2. 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.

3.2. 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;

**9.8. 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.

**9.9.** 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 .

**9.10.** 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 inštitúciami, úradom alebo organizáciami a orgánom verejnej správy.

**9.11.** 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.

**9.12.** 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.

**9.13.** 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.
- 9.14.** Veriteľ poveruje Dlužníka plnením úloh všeobecného hospodárskeho záujmu. Dlužník sa v postavení Podniku zaväzuje riadne plniť všetky povinnosti poskytovania služieb všeobecného hospodárskeho záujmu, na ktoré je mu Úver poskytovaný. Dlužník 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. Dlužník 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**. Dlužník /prijímateľ štátnej pomoci/ je v zmysle doručeného Oznamenia o poskytnutí minimálnej pomoci v súlade s § 22 Zákona o Štátnej pomoci povinný informovať Ministerstvo financií Slovenskej republiky o prijatí štátnej pomoci.
- 9.15.** Dlužník 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.
- 9.16.** Dlužník 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.).
- 9.17.** Zmluvné strany sa dohodli, že Dlužník 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.
- 9.18.** **V prípade splnenia podmienok stanovených zákonom č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora je Dlužník povinný zabezpečiť registráciu v tomto registri a v prípade zmeny aktualizovať zapísané údaje v tomto registri počas Trvania úverového vzťahu.**
- 9.19.** Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ je oprávnený v prípade akýchkoľvek pochybností týkajúcich sa hodnoty Budovy/Nehnutelnosti/Inej Nehnutelnosti si nechať vyhotoviť znalecký posudok na určenie hodnoty Budovy/Nehnutelnosti/Inej Nehnutelnosti a to ešte pred čerpaním Úveru. Znalecký posudok bude vypracovaný znalcom určeným Veriteľom zo zoznamu znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedeným Ministerstvom spravodlivosti SR na náklady Veriteľa, pričom Dlužník je povinný takýto znalecký posudok bez výhrad akceptovať. Ak bude hodnota Budovy/Nehnutelnosti/Inej Nehnutelnosti v zmysle vyššie uvedeného znaleckého posudku nižšia ako 1,3 násobok poskytnutého Úveru, Dlužník berie na vedomie a súhlasí, že Veriteľ je oprávnený primerane znížiť výšku Úveru a Dlužník sa zaväzuje takto jednostranne zníženú výšku Úveru akceptovať.
- 9.20.** 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 alebo v Obchodnom registri. Ak Dlužník 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 doručení 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 doručení 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 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. a 9.8. 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 povinnosti v Článku IX. Zmluvy;
- n) Dlžník poruší povinnosť v zmysle odseku 5.3 Článku V. Zmluvy,
- o) Veriteľ zistí, že Dlžník porušil ustanovenia Článku VI. Zmluvy a neoprávnene čerpal finančné prostriedky;

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.** 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.** **V prípade, ak Dlžník neuskutočnil čerpanie úveru na obstaranie nájomných bytov v zmysle ods. 3.3. Článku III. Zmluvy (rozhľadová podmienka účinnosti Zmluvy), táto skutočnosť spôsobuje zánik Zmluvy a vznik povinnosti Dlžníka v zmysle ods. 11.4. tohto Článku Zmluvy.**
- 11.7.** 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“ a ktorákoľvek z nich jednotlivo ďalej len „Ostatná úverová zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare), 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 od tejto Zmluvy a zvyšných Ostatných úverových zmlúv. (do posledného odseku Článku Sankcie).

## Článok XII.

### Zmluvná pokuta a poplatky

- 12.1.** Dlžník môže požiadať o predčasné ukončenie Zmluvy bez čerpania akejkoľvek časti Úveru, a to aj v prípade, ak mu boli otvorené Čerpací účet 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, prípadné katastrofy celonárodného rozsahu atď.
- 12.2.** V prípade porušenia povinnosti Dlžníka zabezpečiť poistenie Inej nehnuteľnosti/ Rozostavanej stavby/Nehnuteľnosti a/alebo vinkuláciu poisťného plnenia podľa odseku 9.9. 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 zaplatenie zmluvnej pokuty až do výšky 5 % z poskytnutého Úveru z dôvodov porušenia povinností uvedených v odsekoch 9.1. až 9.4. a 9.14. Článku IX. Zmluvy a v odsekoch 11.2. a 11.4. Článku XI. Zmluvy, a to za každé jednotlivé porušenie povinnosti. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.
- 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 tejto podmienky, Dlžník je povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru.
- 12.5. 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. 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 k primeranému skráteniu lehoty na splatenie Úveru alebo k primeranému zníženiu výšky Anuitných splátok Úveru, a to podľa vlastného uváženia a rozhodnutia Veriteľa.

### **Článok XIV. Záverečné ustanovenia**

- 14.1. Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej 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 troch (3) vyhotoveniach, z ktorých Veriteľ obdrží dve (2) vyhotovenia, a Dlžník obdrží 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 Veriteľa voči Dlžníkovi vyplývajúcich zo Zmluvy alebo súvisiacich so Zmluvou, 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 o pohľadávkach štátu a zákonom č. 523/2004 Z. z., o rozpočtových pravidlách verejnej správy a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, 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 pokus o zmierlivé riešenie nebude úspešný, spor rozhodne 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