

Zmluva o úvere

uzavretá 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 2 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: 400/383/2022

POo

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

VERITEĽ

Názov: **Štátny fond rozvoja bývania**
Adresa sídla: Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37
IČO: 31 749 542
Štatutárny orgán: Ing. Tomáš Lamprecht
generálny riaditeľ Štátneho fondu rozvoja bývania
Webové sídlo: www.sfrb.sk

(ďalej ako „**Veriteľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

DLŽNÍK

Názov obce/mesta/samosprávneho kraja: **Obec Michal nad Žitavou**
Adresa úradu: **Michal nad Žitavou 160, 941 61 Michal nad Žitavou**
IČO: **00 309 095**
osoba konajúca v mene Dlžníka: **Ing. Peter Porubský, starosta obce**
Email: **porubsky@michalnadzitavou.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: **505 270,00 EUR**
Účel poskytnutia Úveru: **Obstaranie nájomného bytu kúpou prostredníctvom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve U 413**
Kód účelu: **U 413**
Úroková sadzba: **1 % p.a.**
Spôsob výpočtu úroku: **365/360 dní**

Lehota splatnosti:	40 rokov odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky Úveru
Výška anuitnej splátky:	1 280,93 EUR
Názov stavby:	Bytový dom
Miesto stavby:	Michal nad Žitavou
Špecifikácia Nehnuteľnosti :	Stavba, ktorá má byť postavená na pozemku parcele registra „C“ parcela č. 410/54, zapísanom na LV č. 1 v katastrálnom území Michal nad Žitavou, počet bytov: 12 (ďalej ako „ Budova “)
Stavebné povolenie vydané dňa:	4.5.2022
Označenie stavebného úradu:	Obec Michal nad Žitavou
Pod číslom:	2022/107-03-T
Právoplatnosť:	12.5.2022
Okres/kód okresu, kde sa stavba nachádza:	Nitriansky kraj/400
Zabezpečenie Úveru:	Záložné právo k Nehnuteľnosti
Obstarávací náklad Kúpy Nájomného bytu:	777 340,08 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.

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

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

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

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

Pozemky – pozemky, na ktorých sa nachádza Budova a pozemky tvoriace prístup k pozemnej komunikácii.

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

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

Nájomný byt - miestnosť alebo súbor miestností uvedený v Článku I. Zmluvy, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky, ktoré sa nachádzajú v Budove, na ktoré bola poskytnutá podpora vo forme úveru na

obstaranie nájomných bytov prostredníctvom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a ktorý má počas dohodnutej doby nájomný charakter. V prípade viacerých bytov v Budove s ním myslia všetky byty.

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

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve – právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako Kupujúcim a stavebníkom/zhotoviteľom Budovy ako Predávajúcim dňa 4.2.2021, ktorý bol (vrátane Dodatku č. 1 a Dodatku č. 2) priložený k žiadosti Dlžníka o poskytnutie podpory, obsahom ktorého je záväzok Dlžníka a zhotoviteľa Budovy uzavrieť najneskôr **do 31.8.2023** Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude kúpa Nájomného bytu a stanovenie kúpnej ceny za tento predmet v Kúpnej zmluve v zmysle tohto Článku Zmluvy.

Kúpna zmluva – právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako Kupujúcim a zhotoviteľom/stavebníkom Budovy ako Predávajúcim na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Na základe Kúpnej zmluvy a následného rozhodnutia príslušného štátneho orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) dochádza k prevodu vlastníckeho práva k Nájomnému bytu alebo k Nehnuteľnosti, kúpna cena ktorých je čiastočne alebo úplne hradená na základe finančných prostriedkov poskytnutých na základe tejto Zmluvy. Súčasťou – prílohou Kúpnej zmluvy musí byť právoplatné kolaudačné rozhodnutie k Budove s overenou kópiou kompletného **Energetického certifikátu Budovy**.

Kúpa Nájomného bytu – kúpa Nájomného bytu podľa § 6 odseku 1 písmeno b) bod 2 ZoŠFRB (kúpa nájomného bytu v bytovom dome, v rodinnom dome a polyfunkčnom dome) na základe Kúpnej zmluvy od stavebníka uvedeného v kolaudačnom rozhodnutí, od nadobudnutia právoplatnosti ktorého neuplynuli viac ako tri roky tak, ako bola Veriteľom schválená v žiadosti o poskytnutie Úveru.

Predávajúci – zhotoviteľ Budovy uvedený ako stavebník v kolaudačnom rozhodnutí, od nadobudnutia právoplatnosti ktorého neuplynuli viac ako tri roky a ktorý je zmluvnou stranou v Zmluve o budúcej Kúpnej zmluve a Kúpnej zmluve na strane Predávajúceho.

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

Obstarávací náklad – Obstarávací náklad obstarania Nájomného bytu je cena dohodnutá v Kúpnej zmluve alebo v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Cena pozemku a nebytového priestoru sa do obstarávacieho nákladu obstarania Nájomného bytu nezapočíta. Obstarávacím nákladom je cena podľa § 8 odsek 10 ZoŠFRB vrátane dane z pridanej hodnoty;

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

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

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

Vyhláška MDaV – vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti v znení neskorších predpisov.

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

Zákon o pohľadávkach štátu – zákon č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zákon o vlastníctve bytov – zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Zákon proti byrokracii – zákon č. 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii) v znení neskorších predpisov.

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

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

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

Článok III. Predmet Zmluvy

- 3.1. Predmetom Zmluvy je poskytnutie Úveru a úprava práv a povinností Zmluvných strán pri poskytnutí a čerpaní Úveru.
- 3.2. Na základe žiadosti Dlžníka č. **383/2022** zo dňa **2.6.2022** overenej Pracovníkom OÚ **Nitra**, 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. **4103 – Obstaranie Technickej vybavenosti kúpou prostredníctvom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve**, o ktorej Veriteľ rozhodol na základe žiadosti Dlžníka č. **384/2022** zo dňa **2.6.2022** overenej Pracovníkom OÚ **Nitra**.

Článok IV. Poskytnutie Úveru

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

=505 270,00 EUR

a to po splnení všetkých 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 po splnení podmienok uvedených v odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy. O tejto skutočnosti bude Veriteľ bezodkladne písomne informovať Dlžníka.
- 4.3. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver bezhotovostným prevodom na Čerpací účet. Zmluvné strany sa dohodli, že Úver sa považuje za poskytnutý dňom otvorenia Čerpacieho účtu, keďže týmto dňom sú finančné prostriedky vo výške Úveru alokované a vyhradené na Čerpacom účte pre Dlžníka. Dlžník je povinný nakladať s prostriedkami na Čerpacom účte len v súlade s ustanoveniami Zmluvy a príslušných právnych predpisov. Čerpanie Úveru Dlžníkom sa riadi Článkom VI. Zmluvy.
- 4.4. V prípade alternatívneho spôsobu zabezpečenia pohľadávky Veriteľa z Úveru, napríklad formou Bankovej záruky je Dlžník povinný predložiť v zmysle Zmluvy namiesto dokladov uvedených v odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy Bankovú záruku.

Článok V. Účel Úveru

- 5.1. Úver sa poskytuje za účelom Kúpy Nájomného bytu za podmienok uvedených v § 9 a § 10 ZoŠFRB v prípade, ak Dlžník po uzavretí Zmluvy o budúcej zmluve uzavrie najneskôr do 31.8.2023 Kúpnu zmluvu. Lehota, v ktorej má byť uzavretá Kúpna zmluva, nesmie prekročiť maximálnu lehotu na jej uzavretie v zmysle § 10 ods. 14 ZoŠFRB, ktorou je v prípade Dlžníka dátum **31.12.2024**.
- 5.2. Účel Zmluvy sa bude realizovať v súlade s všeobecne záväznými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, Vyhláškou MDaV a v prípade poskytnutia dotácie Dlžníkovi na nájomné byty zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách.

- 5.3. Dlžník je povinný uskutočniť Kúpu Nájomného bytu a zabezpečiť právoplatný vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností 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.
- 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 Nájomného bytu. 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 dodania, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, podrobnú identifikáciu Nájomného bytu, 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 aj z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky. Veriteľ spravuje majetok štátu v súlade so Zákonom o správe majetku štátu, Zákonom o pohľadávkach štátu, Zákonom o rozpočtových pravidlách verejnej správy a inými právnymi predpismi.
- 6.9.** V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. Zmluvy viazne na Nehnuteľnosti záložné právo zriadené v prospech bankovej inštitúcie (ďalej ako „**Banka Predávajúceho**“) Veriteľ môže povoliť čerpanie Úveru za podmienok uvedených v tomto Článku a splnenia všetkých nasledujúcich podmienok:
- Banka Predávajúceho vystaví Veriteľovi súhlas so zriadením záložného práva v prospech Veriteľa;
 - Banka Predávajúceho vystaví Veriteľovi písomný prísľub podať na príslušný orgán (okresný úrad, katastrálny odbor) žiadosť o výmaz záložného práva, ktoré je zriadené v jej prospech a to bezodkladne, najneskôr však v lehote piatich pracovných dní odo dňa pripísania peňažných prostriedkov na ňou označený úverový účet Predávajúceho;
 - Banka Predávajúceho vystaví Veriteľovi prehľad o výške aktuálneho zostatku jej úverového vzťahu s Predávajúcim a označí účet Predávajúceho, na ktorý majú byť finančné prostriedky z Čerpacieho účtu poukázané;
 - Banka Predávajúceho zároveň oznámi Veriteľovi číslo vkladu záložného práva zriadeného v prospech banky Predávajúceho k Budove alebo Nehnuteľnosti a číslo úverovej zmluvy uzatvorenej medzi Predávajúcim a Bankou Predávajúceho.
- Dlžník je povinný zabezpečiť, aby číslo účtu uvedené Bankou Predávajúceho bolo totožné s číslom účtu, uvedeným na takejto žiadosti o čerpanie Úveru a na ostatných dokladoch (faktúra, a podobne) predložených Veriteľovi. Číslo bankového účtu uvedeného na faktúre a v Kúpnej zmluve musí byť v tomto prípade identické. Doručovanie vyššie uvedených dokumentov v zmysle tohto odseku medzi Veriteľom a Bankou Predávajúceho je možné vykonať aj prostredníctvom osoby Dlžníka.
- 6.10.** V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. Zmluvy viazne na Nehnuteľnosti iné záložné právo ako záložné právo v prospech Banky predávajúceho podľa odseku 6.9. tohto Článku Zmluvy (alebo iné záložné právo akceptované Veriteľom), alebo je na príslušnom liste vlastníctve (ktorý sa predkladá ako doklad v zmysle odseku 9.9. Článku IX. Zmluvy) vyznačená plomba, čerpanie Úveru nie je možné realizovať.

Článok VII.

Zabezpečenie Úveru a prístup ku verejnej komunikácii

- 7.1.** Zmluvné strany sa dohodli na zabezpečení pohľadávky Veriteľa z Úveru ako aj ďalších pohľadávok Veriteľa vyplývajúcich zo Zmluvy alebo súvisiacich s ňou počas celej doby Trvania úverového vzťahu. Zmluvné strany sa dohodli na zabezpečení Úveru tak, ako je definované nižšie v tomto Článku Zmluvy.
- 7.2.** Dlžník je povinný zabezpečiť pred otvorením Čerpacieho účtu a počas celej doby Trvania úverového vzťahu zriadenie a zápis záložného práva na **Nehnuteľnosť** v prospech Veriteľa, a to s postavením prednostného záložného veriteľa (v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka, ktoré bude vyznačené v príslušnom katastri nehnuteľností na základe Rozhodnutia (právny úkon, na základe ktorého dôjde k zriadeniu záložného práva v zmysle tohto odseku Zmluvy ďalej ako „**Záložná zmluva**“). V prípade pochybností má Veriteľ právo určiť predmet Záložnej zmluvy. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru. Doklad o zriadení záložného práva v zmysle tohto odseku je Dlžník povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho účtu v zmysle odseku 9.9. Zmluvy. Záložnou zmluvou bude zabezpečená pohľadávka z Úveru, ako aj ďalšie pohľadávky

- Veriteľa vyplývajúcich zo Zmluvy alebo súvisiace s ňou (vrátane pohľadávok vzniknutých: v dôsledku porušenia Zmluvy alebo odstúpenia od Zmluvy alebo iného zániku Zmluvy, na základe bezdôvodného obohatenia Dlžníka, z titulu nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s neplatnou Zmluvou, pri alebo v súvislosti s výkonom záložného práva, na základe alebo v súvislosti s akoukoľvek budúcou zmenou alebo nahradením Zmluvy alebo právneho vzťahu ňou založeného, na základe posúdenia niektorého predchádzajúceho právneho úkonu ako odporovateľného právneho úkonu, a pod.).
- 7.3.** Veriteľ môže písomne súhlasiť, že záložné právo podľa odseku 7.2. tohto Článku Zmluvy môže mať druhé alebo ďalšie poradie rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky Veriteľa iba v prípade záložného práva zriadeného pre Banku Predávajúceho. Dlžník je povinný do 60 dní vyčerpania celého Úveru zabezpečiť Veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka .
- 7.4.** Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ vypracuje Záložnú zmluvu a návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti v potrebnom počte vyhotovení na základe Dlžníkom predloženého znaleckého posudku nie staršieho ako 3 mesiace a súhlasu zastupiteľstva Dlžníka so zriadením záložného práva k Nehnuteľnosti. Veriteľom podpísané dokumenty Veriteľ zašle Dlžníkovi na podpis. Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva k Nehnuteľnosti s vyznačenou pečiatkou príslušného orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) a originál Záložnej zmluvy, a to do 14 dní odo dňa podania návrhu na vklad záložného práva Nehnuteľnosti. Vznik záložného práva k Nehnuteľnosti v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka Veriteľ overí v zmysle § 1 ods. 1 a 3 Zákona proti byrokracii. V prípade, ak Veriteľ nemôže získať z technických dôvodov výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 7 Zákona proti byrokracii, je Dlžník povinný na základe výzvy Veriteľa doručiť Veriteľovi výpis z listu vlastníctva použiteľný na právne úkony s povoleným vkladom záložného práva v prospech Veriteľa. V prípade potreby sa Zmluvné strany zaviazali poskytnúť si potrebnú súčinnosť pre dosiahnutie zriadenia zabezpečenia Úveru v zmysle tohto Článku Zmluvy.
- 7.5.** Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru (Záložné právo, iné zabezpečenie Úveru, napr. Banková záruka) znáša v celom rozsahu Dlžník. V prípade zmeny zabezpečenia Úveru (Záložné právo, Banková záruka, iná forma zabezpečenia Úveru) musí byť zabezpečenie v minimálne vo Veriteľom požadovanej výške.
- 7.6.** Ak Dlžník neuspokojí zabezpečené pohľadávky zo Zmluvy riadne a včas, je Veriteľ v zmysle príslušných platných právnych predpisov oprávnený začať výkon záložného práva spôsobom predaja Nehnuteľnosti na dražbe podľa § 151j a nasl. Občianskeho zákonníka (v spojení so zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov), alebo právo naložiť s Nehnuteľnosťou 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.
- 7.7.** Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči vlastníkom Nehnuteľnosti, tretím osobám a/alebo užívateľom bytov alebo nebytových priestorov, ktorí by si nárokovali akékoľvek práva alebo plnenia v súvislosti so založenými nehnuteľnosťami, pokiaľ tieto práva nie sú výslovne uvedené v Zmluve. Najmä Veriteľ nie je povinný zabezpečiť týmto osobám náhradné bývanie, ubytovanie, prístrešie alebo iné plnenie.
- 7.8.** Veriteľ je oprávnený pred otvorením Čerpacieho účtu ako aj počas v priebehu Trvania úverového vzťahu prehodnotiť dostatočnosť zabezpečenia pohľadávky z Úveru. Dlžník je povinný na žiadosť Veriteľa doplniť predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka alebo nahradiť zabezpečenie Bankovou zárukou. Nehnuteľnosti podľa predchádzajúcej vety je Dlžník povinný poistiť pre prípad živelnnej udalosti a zároveň zriadiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech Veriteľa. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru, a to počas celej doby Trvania úverového vzťahu založeného touto Zmluvou, prípadne nahradiť zabezpečenie Bankovou zárukou, a to v lehote

určenej Veriteľom. V prípade, ak Dlžník takejto výzve Veriteľa nevyhoví, Veriteľ má právo postupovať podľa odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy. V čase od doručenia výzvy Veriteľa na doplnenie predmetu zálohu alebo na zmenu zabezpečenia do jeho riadneho a úplného doplnenia sa Veriteľ nemôže dostať do omeškania s plnením akýchkoľvek jeho povinností v zmysle Zmluvy.

- 7.9.** Okrem zriadenia záložného práva k Nehnuteľnosti v zmysle odseku 7.2. tohto Článku Zmluvy je Dlžník povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia (Nehnuteľnosť) a počas Trvania úverového vzťahu zabezpečiť prístup k pozemnej komunikácii cez **Prístupovú cestu**, a to zriadením vecného bremena „*in rem*“: „právo prechodu a prejazdu“ cez Prístupovú cestu (ďalej ako „**Vecné bremeno**“), ak Prístupová cesta nie je vo vlastníctve Dlžníka, v opačnom prípade je Dlžník povinný zriadiť/zabezpečiť zriadenie záložného práva k Prístupovej ceste v prospech Veriteľa.

Článok VIII. Splácanie Úveru

- 8.1.** Dlžník sa zaväzuje splácať Úver Veriteľovi v Lehote splatnosti, spoločne so zmluvnými úrokmi pravidelnými mesačnými splátkami vo výške uvedenej v Článku I. Zmluvy na Splátkový účet. Anuitná splátka Úveru podľa Zmluvy musí byť pripísaná na Splátkový účet najneskôr k 15. dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci.
- 8.2.** Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že aj na účely splácania a úročenia Úveru sa Úver považuje za poskytnutý už dňom otvorenia Čerpacieho účtu. Prvú splátku Úveru je Dlžník povinný uhradiť najneskôr v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bol v prospech Dlžníka otvorený Čerpací účet; ustanovenie odseku 8.1. tohto Článku Zmluvy tým nie je dotknuté. Dlžník berie na vedomie, že úročenie Úveru začína dňom otvorenia Čerpacieho účtu a to bez ohľadu na rozsah čerpania a/alebo splatenia Úveru. Zmluvné strany sa dohodli, že Úver bude úročený úrokovou sadzbou uvedenou v Článku I. Zmluvy (zmluvný úrok).
- 8.3.** Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba Dlžníka vykonaná počas trvania platnosti a účinnosti Zmluvy, po vyhlásení predčasnej splatnosti Úveru alebo po ukončení platnosti a účinnosti Zmluvy (napr. po odstúpení od Zmluvy), sa započíta v nasledovnom poradí na úhradu:
- a) zmluvnej pokuty a iných sankcií, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, potom na úroky z omeškania, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy,
 - b) úrokov z omeškania, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
 - c) penále, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
 - d) odvodu, ak naň Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
- a až po uhradení týchto súm bude zostávajúca časť platby započítaná na úhradu Anuitnej splátky, teda na zmluvné úroky a následne na istinu. Ak bude Dlžník v omeškaní so zaplatením viacerých Anuitných splátok, akákoľvek vykonaná úhrada sa bude považovať v prvom rade za úhradu tej Anuitnej splátky, resp. Anuitných splátok, s ktorými bude Dlžník najdlhšie v omeškaní. Povinnosť zaplatenia Anuitnej splátky, úrokov z omeškania a iných sankcií ako aj poradie započítania úhrad v zmysle prvej vety tohto odseku Zmluvy tým ostáva nedotknuté.
- 8.4.** Splátka Úveru alebo iná suma zaplatená Dlžníkom v zmysle Zmluvy sa považuje za uhradenú najskôr okamihom jej pripísania na Splátkový účet.
- 8.5.** V prípade, že Dlžník preukáže dočasnú platobnú neschopnosť a nemožnosť splácať Úver, a písomne požiada Veriteľa o odklad splátok môže Veriteľ povoliť odklad splácania Úveru v súlade s § 7 Zákona o pohľadávkach štátu.
- 8.6.** Posledná splátka Úveru predstavuje zostatok záväzku Dlžníka a jeho výšku Veriteľ oznámi Dlžníkovi písomne po riadnom a včasnom uhradení predposlednej splátky Úveru zo strany Dlžníka tak, aby bola uhradená v súlade s odsekom 8.1. tohto Článku Zmluvy.

- 8.7. V prípade omeškania s úhradou splátky Úveru, resp. jej časti, je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi úroky z omeškania vo výške stanovenej podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka so sumy, s ktorou je Dlžník v omeškaní.
- 8.8. Dlžník je povinný splácať Úver v Anuitných splátkach, ktorých výška v jednotlivých mesiacoch nesmie byť nižšia, ako je výška mesačnej splátky uvedená v Článku I. Zmluvy alebo výška zmenenej mesačnej anuitnej splátky, ak došlo k jej zmene na základe oznámenia Veriteľa v súlade so Zmluvou (ďalej ako „**Riadne splátky**“). Dlžník nie je oprávnený v jednotlivých mesiacoch splácať Úver anuitnými splátkami, ktorých mesačná výška v úhrne presahuje výšku Riadnych splátok (tzv. „**mimoriadne splátky**“), ak v Zmluve nie je dohodnuté inak. Pre vylúčenie právnych pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že úhrada vopred niekoľkých Riadnych splátok splatných v budúcnosti (tzv. „predplatenie“ Riadnych splátok) nie je možná, a k započítaniu zostatku na Splátkovom účte na úhradu Riadnych splátok dôjde až dňom ich splatnosti a len ak výška tohto zostatku dosiahne sumu Riadnych splátok (za dodržania poradia úhrad v zmysle Zmluvy).
- 8.9. Splátka Úveru alebo iná suma zaplatená Dlžníkom v zmysle Zmluvy sa považuje za uhradenú až okamihom jej pripísania na Splátkový účet.

Článok IX.

Technické podmienky Stavby, povinnosti a vyhlásenia Dlžníka

- 9.1. Dlžník je povinný, okrem všeobecných zákonných povinností, použiť prostriedky Úveru výlučne na stanovený účel a dodržať:
- maximálnu podlahovú plochu Nájomného bytu podľa § 10 ods. 1 ZoŠFRB;
 - priemernú podlahovú plochu Nájomného bytu a obstarávacie náklady stavby prepočítané na m² podlahovej plochy Nájomného bytu podľa § 10 ods. 10 ZoŠFRB;
 - podmienku výmeny všetkých technických zariadení budovy najviac päť rokov pred podaním žiadosti, pokiaľ ide o Kúpu Nájomného bytu, ktorý vznikol prestavbou nebytovej budovy.
- 9.2. Dlžník je povinný uzatvoriť Kúpnu zmluvu v lehote dohodnutej v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, najneskôr však dňa **31.12.2024** a po jej uzatvorení zabezpečiť právoplatný vklad vlastníckeho práva Dlžníka k Nájomnému bytu najneskôr v lehote 6 mesiacov odo dňa uzavretia Kúpnej zmluvy. O tejto skutočnosti je Dlžník povinný písomne informovať Veriteľa v lehote štrnástich dní odo dňa kedy došlo k uzavretiu Kúpnej zmluvy.
- 9.3. Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu spôsobu a formy užívania Nájomného bytu (zachovanie nájomného charakteru bytu) počas Trvania úverového vzťahu.
- 9.4. Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu nie je oprávnený Nájomný Byt ani ostatnú Nehnutelnosť odpredať, previesť alebo inak scudziť, zaťažiť vecným právom (najmä ale nie len záložným právom, vecným bremenom, predkupným právom alebo inak s nimi nakladať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom (Budova).
- 9.5. Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa nezriadi k Nehnutelnostiam alebo jej časti ďalšie záložné právo alebo zabezpečovací prevod práva alebo nezaťaží iným záväzkovým právom (nájomnou alebo inou zmluvou alebo dohodou okrem zmlúv uzavretých v zmysle odseku 9.6. tohto Článku Zmluvy).
- 9.6. Nájomné a iné zmluvy s užívateľmi Nájomného bytu uzavrie Dlžník na základe vlastných kritérií a podmienok, rešpektujúc pritom príslušné právne predpisy, predovšetkým § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov. 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.
- 9.7. Všetky zmeny týkajúce sa Dlžníka, Úveru a schopnosti Dlžníka ho splácať (predovšetkým nútená správa a ozdravný režim), je Dlžník povinný vopred písomne oznámiť Veriteľovi.

- 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, a to ani v rámci predaja podniku Dlžníka alebo jeho časti. V prípade akejkoľvek zmeny v osobe Dlžníka je Dlžník povinný zabezpečiť, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy vzťahovali v rovnakom rozsahu aj na nového dlžníka.
- 9.9.** Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa o súhlas s každou zmenou, ktorá by sa mala týkať najmä, ale nielen, Dlžníka (predovšetkým zmena údajov o Dlžníkovi uvedené v záhlaví Zmluvy), Nehnuteľnosti, a/alebo predovšetkým Budovy a/alebo Kúpy Nájomného bytu a/alebo Kúpnej Zmluvy v období po Čerpaní Úveru. V prípade vyššie uvedenej zmeny pred Čerpaním je Dlžník povinný požiadať Veriteľa o súhlas so zmenou prostredníctvom Pracovníka OÚ. 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 oprávnený čerpať peňažné prostriedky z poskytnutého úveru až po doručení týchto dokladov Veriteľovi:
- a) Záložná zmluva (originál), ktorou sa zriaďuje záložné právo k Nehnuteľnosti;
 - b) 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;
 - c) v prípade, ak Veriteľ nemôže získať z technických dôvodov, ktoré nie sú na strane Veriteľa, výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 7 Zákona proti byrokracii; tak 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 v prospech Veriteľa, prípadne aj vecným bremenom „*in rem*“, „právo prechodu a prejazdu“ cez prístupovú cestu v prospech Veriteľa, v prípade ak prístupová cesta nie je vo vlastníctve Dlžníka, v opačnom prípade je Dlžník povinný zriadiť/zabezpečiť zriadenie záložného práva k Prístupovej ceste v prospech Veriteľa;
 - d) originál Kúpnej zmluvy s úradne overenými podpismi Predávajúceho a Dlžníka, s právoplatným Kolaudačným rozhodnutím k Budove;
 - e) znalecký posudok na Nehnuteľnosť nie starší ako tri mesiace;
 - f) doklad (originál) o poistení Nehnuteľnosti (budov) voči živelným pohromám;
 - g) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa (originál) minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
 - h) doklad (fotokópia) preukazujúci zaplatenie poistného;
 - i) kompletný Energetický certifikát Budovy v zmysle Článku II. Zmluvy (overená fotokópia);
 - j) protokol o skutočnom vyhotovení stavby – Budovy vrátane fotodokumentácie týkajúcej sa vybavenia Nájomného bytu v prípade, ak na Budovu nie je vyhotovený znalecký posudok;
 - k) iné doklady na základe požiadavky Veriteľa (napr. geometrický plán a pod.).

Doklady podľa tohto odseku je Dlžník povinný doručiť Veriteľovi v lehote do 90 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, pričom doklady uvedené v ods. 9.10. bod d), e), i) j) tohto Článku Dlžník predkladá prostredníctvom Pracovníka OÚ.

- 9.11.** Dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Rozhodnutia uzavrieť poistnú zmluvu voči živelným pohromám a zriadiť vinkuláciu poistného plnenia 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.

- 9.12.** Dlžník sa ďalej zaväzuje zachovať nájomný charakter Nájomného bytu.
- 9.13.** 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.
- 9.14.** 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.
- 9.15.** Všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré boli poskytnuté Dlžníkom ako súčasť dokumentácie pri podaní jeho žiadosti o poskytnutie Úveru ako aj pri uzavretí Zmluvy sú úplné, pravdivé a nezavádzajúce.
- 9.16.** Dlžník vyhlasuje, že nie je v omeškaní s plnením svojich záväzkov, 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 vyhlasuje, že nie je účastníkom žiadneho súdneho, správneho alebo iného sporu alebo konania, a že začatie takýchto sporov alebo konaní nehrozí.
- 9.18.** Dlžník je povinný počas celej Lehoty splatnosti úveru nakladať so svojim majetkom tak, aby u neho nenastala nútená správa, ozdravný režim ani exekúcia.
- 9.19.** Zmluvné strany sa dohodli, že Dlžník je povinný na písomnú výzvu Veriteľa kedykoľvek predložiť Veriteľovi, najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy, vo Veriteľom akceptovanej forme doklady, o ktoré ho Veriteľ vo výzve požiada.

Článok X. Doručovanie

- 10.1.** Všetku korešpondenciu (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Veriteľa, prípadne aj upomienok na úhradu omeškaných anuitných splátok), ktorá je adresovaná Dlžníkovi, Veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla Dlžníka uvedenú v záhlaví Zmluvy alebo v Obchodnom registri. Ak Dlžník neprevezme zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Dlžník zásielku v odbernej lehote od uloženia nevyzdvihne, považuje sa zásielka za doručенú dňom uloženia zásielky na pošte Dlžníka.
- 10.2.** V prípade, ak korešpondencia nemusí byť doručovaná Dlžníkovi v listinnej podobe, Veriteľ ju bude doručovať do elektronickej schránky (e-schránky) Dlžníka cez Ústredný portál verejnej správy www.slovensko.sk obvyčajným doručením prostredníctvom formuláru „Všeobecná agenda – rozhodnutie“. Zásielka (e-správa) sa považuje za doručенú Dlžníkovi v deň bezprostredne nasledujúci po uložení e-správy v jeho e-schránke.
- 10.3.** Veriteľ zabezpečí doručovanie informácií o čerpaní a splácaní úveru, a to vrátane splátkového kalendára na celé obdobie splatnosti Úveru, prostredníctvom internetového portálu výpisov ŠFRB, ku ktorému Dlžníkovi Veriteľ zašle prístupové oprávnenia spolu s oznámením o otvorení Čerpacieho účtu a Splátkového účtu, ak už uvedené informácie neboli oznámené Dlžníkovi. Internetový portál výpisov ŠFRB je Dlžníkovi dostupný prostredníctvom webového sídla veriteľa: www.sfrb.sk.

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 omeškaní s minimálne 3 Anuitnými splátkami Úveru;
 - c) Dlžník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru a nájomného charakteru Nájomného bytu v zmysle odseku 9.3. Článku IX. Zmluvy poverenými alebo oprávnenými osobami počas Trvania celého úverového vzťahu;
 - d) Veriteľ zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falšovaných údajov zo strany Dlžníka, alebo ktorékoľvek vyhlásenie Dlžníka v Zmluve sa preukáže nepravdivým;
 - e) Dlžník nepredloží doklady uvedené v odseku 9.10. 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) Dlžník 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 Dlžníkovi na základe Zmluvy;
 - h) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru (najmä nútená správa, ozdravný režim a exekúcia);
 - i) Dlžník počas Trvania úverového vzťahu neoznámil Veriteľovi skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zvýšenie miery rizika návratnosti Úveru, alebo Veriteľovi poskytol nepravdivé, skreslené alebo neúplné informácie;
 - j) Dlžník nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru;
 - k) dôjde k zmene právnej alebo faktickej kontroly nad Dlžníkom v dôsledku vlastníckych, personálnych, faktických alebo iných zmien;
 - l) dôjde k akejkoľvek skutočnosti znemožňujúcej, obmedzujúcej alebo ohrozujúcej splácanie Úveru a/alebo jeho príslušenstva, príp. iných záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy alebo jej porušenia;
 - m) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 5.3. Článku V. Zmluvy. a 9.2. Článku IX. Zmluvy;
 - n) Dlžník poruší ktorúkoľvek povinnosť v zmysle odsekov 9.1. až 9.9., 9.11., 9.12., 9.15., až 9.19 Článku IX. Zmluvy povinnosť v zmysle odseku;
 - o) Dlžník poruší podmienky poskytnutia podpory na obstaranie Nájomného bytu podľa § 10 ods. 1, ods. 2, ods. 10 písm. a), ods. 10 písm. b) ZoŠFRB;
- 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 sankcií podľa Článku XII Zmluvy.

- 11.4. Pri odstúpení od Zmluvy alebo inom predčasnom ukončení Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je Dlžník povinný uhradiť Veriteľovi do 60 dní od doručenia odstúpenia celú Veriteľom vyčíslenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, vrátane zmluvných pokút a prípadných iných záväzkov, 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 sumu aktuálnej Nesplatennej časti Úveru, zmluvnej pokuty, penále, odvody, príp. iných záväzkov, ktoré má voči Veriteľovi po odstúpení od 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 jednorazové vrátenie.
- 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, 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 Budovy a/alebo vinkuláciu poistného plnenia podľa odseku 9.11. Článku IX. Zmluvy je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu vo výške 150,- EUR za každý prípad porušenia povinnosti samostatne. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu alebo na uplatnenie sankcií podľa Článku XI. Zmluvy. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.
- 12.3. Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu až do výšky 5 % z poskytnutého Úveru z dôvodov porušenia povinností uvedených v odsekoch 9.1. až 9.3. a 9.6. Článku IX. Zmluvy a v odsekoch 11.1. písm. b) a 11.3. Článku XI. Zmluvy. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.
- 12.4. Za nedodržanie podmienky zachovania nájomného charakteru Nájomného bytu v zmysle odseku 9.3. Článku IX. Zmluvy je Dlžník povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru a odvod vo výške 10 % zo sumy poskytnutého Úveru.
- 12.5. 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.
- 12.6. Odvod, penále a povinnosť vrátenia Nesplatennej časti Úveru podľa odsekov 12.4. a 12.5. Zmluvy Veriteľ uloží Dlžníkovi v súlade s § 18 ZoŠFRB.
- 12.7. Povinnosť Dlžníka, s porušením ktorej Veriteľovi vznikol nárok na zmluvnú pokutu dohodnutú v Zmluve alebo náhradu škody, zaplatením pokuty alebo náhrady škody nezaniká. Zmluvná pokuta dohodnutá v Zmluve je splatná v lehote určenej vo výzve Veriteľa na zaplatenie zmluvnej pokuty.

Článok XIII. Predčasné splatenie Úveru a 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 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
Štátny fond rozvoja bývania
pečiatka, podpis veriteľa

.....
Ing. Peter Porubský
starosta obce
pečiatka a podpis
overenie podpisu dlžníka