

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“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzavretá podľa § 497 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej „Obchodný zákonník“ v príslušnom gramatickom tvare) a v nadväznosti na § 6 ods. 1 písm. b) zákona bod 1 zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej ako „ZoŠFRB“ v príslušnom gramatickom tvare)

(táto zmluva o úvere ďalej ako „Zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

Číslo zmluvy: 800/450/2018

POr

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Veriteľ:

Názov: **Štátny fond rozvoja bývania**
Miesto sídla: **Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37**
IČO: **31749542**
Zastúpený: **Ing. Jurajom Kurňavkom,
generálnym riaditeľom 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 1/600 078 01 Sečovce**
IČO: **31653855**
Zapísaný: **v obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I,
odd. Sro, vl. č. 1553/V**
Zastúpený: **Dominik Frajkor, konateľ Five Elements, s.r.o.**
Email: **dfrajkor@gmail.com**

(ďalej ako „Dlžník“ v príslušnom gramatickom tvare)
(spolu ďalej len „Zmluvné strany“, jednotlivo „Zmluvná strana“ v príslušnom gramatickom tvare)

Článok I.

Základné podmienky Zmluvy

Výška úveru: **484 850,00 EUR**
Účel poskytnutia úveru: **Obstaranie nájomného bytu výstavbou**
Kód účelu: **U 611**
Úroková sadzba: **1 % p.a. /fiškálny rok = 360 dní/**
Lehota splatnosti: **30 rokov** odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky úveru
Výška anuitnej splátky: **1 559,47 EUR**
Názov stavby: **Zvýšenie energetickej efektívnosti obalových
konštrukcií a modernizácia bytových domov a
nadstavba nájomných bytov**
Miesto stavby: **Sečovce, Bačkovská 598, 599**
Špecifikácia nehnuteľnosti : **Stavba v katastrálnom území Sečovce, -12 b.j.**

	LV č.6205, súpisné číslo 598 na pozemku registra „C/E“ parcelsa č. 3361 a súpisné číslo 599 na pozemku registra „C/E“ parcelsa č. 3362 (ďalej ako „ Budova “ v príslušnom gramatickom tvare)
Stavebné povolenie vydané dňa:	3.5.2016, 13.6.2017, 28.6.2018
Úradom:	Mesto Sečovce
Pod číslom:	1531/185/2016 , 1877/167/2017 , 2271/225/2018
Právoplatnosť:	25.5.2016, 13.6.2017, 28.6.2018
Okres/kód okresu, kde sa stavba realizuje:	Košický kraj/800
Stavebný dozor (meno, číslo oprávnenia):	Ing. Gejza Varga , 07717*10*
Zabezpečenie úveru:	Záložné právo k nehnuteľnostiam
Obstarávacia cena stavby:	606 073,35 EUR

Článok II. Definícia pojmov

- 2.1.** Zmluvné strany sa dohodli na týchto, v tejto Zmluve používaných skratkách, za účelom lepšej prehľadnosti a zjednodušenia vzájomnej komunikácie:
- Úver** - poskytnutie štátnej podpory vo forme úveru na účel uvedený v Článku I. tejto Zmluvy
- Banka** – pre účely tejto Zmluvy sa Bankou rozumie Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., so sídlom Štefánikova 27, Bratislava, IČO: 00 682 420;
- Čerpací účet** – je účet zriadený Veriteľom v Banke, z ktorého Dlžník čerpá Úver podľa Článku III. Zmluvy v zmysle Článku VI. Zmluvy, a to na základe podmienok uvedených v tejto Zmluve. Tento účet vedie Banka a slúži výlučne pre čerpanie úveru na základe podmienok stanovených touto Zmluvou. Správu tohto účtu vykonáva Veriteľ;
- Splátkový účet** – je účet zriadený Veriteľom v Banke, na ktorý Dlžník spláca Úver podľa Článku VIII. Zmluvy spoločne so všetkým jeho príslušenstvom, ako aj prípadnými sankciami a poplatkami, ktoré je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi v zmysle tejto Zmluvy. Tento účet vedie Banka a slúži výlučne pre splácanie Úveru spoločne s jeho príslušenstvom a prípadnými sankciami a poplatkami. Správu tohto účtu vykonáva Veriteľ;
- Budova** – Stavba v katastrálnom území Sečovce , zapísaná na LV č. 6205, súpisné číslo 598 postavená na pozemku parcele registra „C/E“ parcelsa č. 3361; a súpisné číslo 599 postavená na pozemku parcele registra „C/E“ parcelsa č. 3362;
- Stavba** - je výkon prác vrátane dodávok materiálu, ktoré sú uskutočňované na Budove v súlade s projektovou dokumentáciou a Stavebným povolením v zmysle Článku I., ktorými sa dosahuje účel podľa § 6 odseku 1 písmeno b) bod 1 ZoŠFRB, teda obstaranie nájomného bytu výstavbou;
- Nesplatená časť Úveru** - je suma pozostávajúca zo zostatku nesplatenej istiny Úveru poskytnutého na základe tejto Zmluvy, všetkého nesplateného príslušenstva úveru (predovšetkým zmluvných úrokov a úrokov z omeškania), nesplatených zmluvných pokút, odvodov, penále a ostatných plnení, na ktoré má Veriteľ právny nárok v zmysle tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov;
- Pracovník OÚ** – je príslušný pracovník okresného úradu v sídle kraja príslušného podľa miesta Stavby v zmysle § 15 odsek 1 písmeno b) ZoŠFRB,
- Nehuteľnosť** – Budova v zmysle Článku I. Zmluvy, ako aj pozemky na ktorých Budova stojí a pozemky tvoriace prístup k verejnej komunikácii, a to v čase po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Budove. Nehuteľnosťou sa rozumie aj, ale nielen spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo Budovy v zmysle § 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Zákon o vlastníctve bytov**“ v príslušnom gramatickom tvare). Nehuteľnosťou sú aj všetky Budovou zastavané pozemky.
- Iná nehnuteľnosť** – sú nehnuteľnosti, ktoré nie sú Nehuteľnosťou a sú predmetom záložného práva v čase pred právoplatnosťou kolaudačného rozhodnutia k Budove.
- Obstarávacia cena stavby** – je cena za zhotovenie Stavby. Všetky ostatné náklady súvisiace so Stavbou a Nehuteľnosťou sa do Obstarávacej ceny Stavby nezahŕňajú, ak sa Zmluvné

strany nedohodli inak. Obstarávacia cena výstavby pre účely tejto Zmluvy nemusí byť zhodnou s obstarávacou cenou, ktorú uviedol Dlžník vo svojej žiadosti. Táto môže byť jednostranne znížená zo strany Veriteľa o položky, ktoré nemožno financovať prostredníctvom úveru poskytnutého na základe tejto Zmluvy;

Podnik – je osoba Dlžníka, ktorá musí spĺňať všetky podmienky podľa „Schémy podpory obstarania nájomného bytu pre právnické osoby v zmysle § 7 odseku 1 písmena g) ZoŠFRB (schéma pomoci de minimis) „služby všeobecného hospodárskeho záujmu“, ktorá bola zverejnená v Obchodnom vestníku pod číslom DM NB 4 2014.

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

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

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

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

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

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

Článok III. Predmet Zmluvy

- 3.1. Predmetom Zmluvy je poskytnutie Úveru a úprava práv a povinností Zmluvných strán pri poskytnutí a čerpaní Úveru.
- 3.2. Na základe žiadosti Dlžníka č. **450/2018** zo dňa **23.7.2018** 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. tejto Zmluvy a splatiť Úver spolu so zmluvnými úrokmi a iným príslušenstvom Úveru Veriteľovi, ako aj splniť ďalšie záväzky uvedené v tejto Zmluve.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak je Dlžníkov viac, sú títo voči Veriteľovi zaviazaní spoločne a nerozdielne za všetky záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou.

Článok IV. Poskytnutie Úveru

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

= 484 850,00 EUR

a to po splnení všetkých nižšie uvedených podmienok:

- 4.1.1. Dlžník v zmysle odsekov 7.2. Článku VII. a 9.10. Článku IX. Zmluvy:
 - uzavrie a doručí Veriteľovi záložnú zmluvu;
 - doručí Veriteľovi list vlastníctva s vyznačeným záložným právom v prospech Veriteľa a povolenie na vklad záložného práva k Inej nehnuteľnosti, pričom Veriteľ musí mať postavenie prednostného záložného veriteľa podľa § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka.
- 4.1.2. Dlžník v zmysle odsekov 9.10 a 9.14. posledná veta Článku IX. Zmluvy:

- doručí Veriteľovi doklad (originál) o poistení Inej nehnuteľnosti (budov) voči živelným pohromám;
 - doručí Veriteľovi doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
 - doručí Veriteľovi doklad preukazujúci zaplatenie poistného.
- 4.1.3.** Veriteľ po splnení podmienok uvedených v bodoch 4.1.1. až 4.1.2. Článku IV. Zmluvy otvorí Čerpací a Splátkový účet.
- 4.1.2. Ako alternatívu k zabezpečeniu podľa bodu 4.1.1. a 4.1.2. Článku IV. Zmluvy možno použiť Bankovú záruku, ktorej existencia sa preukazuje záručnou listinou.
- 4.2.** Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver bezhotovostným prevodom na Čerpací účet v banke. Dlžník smie nakladať s prostriedkami na Čerpacom účte len v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov. Súčasne s Čerpacím účtom Veriteľ zriadil Dlžníkovi aj Splátkový účet.
- 4.3.** Veriteľ sa zaväzuje, že Čerpací aj Splátkový účet otvorí v lehote 45 kalendárnych dní. Táto povinnosť mu vzniká riadnym, včasným a úplným doručením všetkých Veriteľom požadovaných podkladov v zmysle odsekov 9.10. a 9.14 Zmluvy. O tejto skutočnosti bude Veriteľ Dlžníka bezodkladne písomne informovať na adrese uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy.

Článok V. Účel Úveru

- 5.1.** Úver sa poskytuje za účelom uvedeným v § 6 odsek 1 písmeno b) bod 1 (obstaranie nájomného bytu výstavbou) a §§ 9 a 10 ZoŠFRB.
- 5.2.** Účel tejto Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB a Stavebným zákonom.

Článok VI. Čerpanie Úveru

- 6.1.** Čerpanie Úveru je možné až po otvorení Čerpacieho účtu. Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční vždy na základe písomnej žiadosti Dlžníka o čerpanie predloženej príslušnému Pracovníkovi OÚ. Dlžník berie na vedomie, že žiadosť o čerpanie Úveru spolu s príslušnými dokumentmi, sa nepredkladá priamo Veriteľovi.
- 6.2.** Dlžník v žiadosti o čerpanie uvedie výšku sumy Úveru, o čerpanie ktorej žiada. Výška sumy Úveru uvedená v žiadosti o čerpanie môže byť najviac vo výške, ktorá zodpovedá sume faktúr predkladaných spolu so žiadosťou o čerpanie v zmysle odseku 6.4. Článku VI. Zmluvy. Dlžník je oprávnený požiadať o čerpanie Úveru v celej výške uvedenej v odseku 4.1. Článku IV. Zmluvy jednorazovo alebo postupne na základe viacerých žiadostí o čerpanie, najviac však do výšky Úveru uvedenej v odseku 4.1. Článku IV. Zmluvy.
- 6.3.** Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu je možné až potom, ako Dlžník vynaložil z Vlastných zdrojov sumu na obstaranie Stavby rovnajúcu sa rozdielu medzi Obstarávacou cenou Stavby uvedenou v Článku I. Zmluvy a sumou poskytnutého Úveru. Túto skutočnosť je Dlžník povinný preukázať pred prvým čerpaním peňažných prostriedkov/ najneskôr spolu s prvou žiadosťou o čerpanie Pracovníkovi OÚ dôveryhodným spôsobom, predovšetkým riadnymi daňovými dokladmi, výpismi z bankového účtu Dlžníka alebo potvrdením banky o zrealizovaní platby, ktoré osvedčujú, že tieto boli vystavené v súvislosti s účelom Úveru a v súvislosti s rozpočtom, predloženým Dlžníkom v rámci jeho žiadosti o poskytnutie Úveru.
- 6.4.** Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční výlučne nasledovným spôsobom. Spolu s každou žiadosťou o čerpanie je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi OÚ riadnu faktúru alebo faktúry vystavené dodávateľmi Dlžníka v súvislosti so Stavbou. Pri čerpaní prostriedkov z Čerpacieho účtu je Dlžník povinný za účelom kontroly faktúry predložiť Pracovníkovi OÚ súpis vykonaných prác alebo dodávok zapísaných v stavebnom denníku, ako aj iné potrebné a dôveryhodné doklady. Faktúru musí Dlžník predložiť Pracovníkovi OÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom jej splatnosti. Všetky požadované doklady musia byť opatrené podpisom Dlžníka, podpisom

a pečiatkou príslušného stavebného dozoru, ako aj podpisom a pečiatkou Pracovníka OÚ. V prípade, že predložená faktúra pozostáva z viacerých strán, každá strana faktúry, vrátane príloh faktúry, musí byť podpísaná Dlžníkom, stavebným dozorom, ako aj Pracovníkom OÚ. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto bodu Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry.

- 6.5.** Každá faktúra predložená podľa odseku 6.2. tohto Článku Zmluvy musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu podľa príslušných zákonných predpisov, predovšetkým zákona o účtovníctve, o dani z pridanej hodnoty a podobne. Faktúra musí obsahovať predovšetkým identifikačné údaje Dlžníka, zhotoviteľa/dodávateľa, bankové spojenie zhotoviteľa/dodávateľa, formu úhrady bezhotovostným prevodom, poradové číslo faktúry, dátum zdaniteľného plnenia, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, názov a miesto Stavby, druh práce alebo dodávok s vyznačením množstva a jednotkovej ceny, uplatnenú sadzbu dane v prípade, ak je dodávateľ 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 v českom jazyku.
- 6.6.** V prípade dodržania všetkých zákonných a zmluvných podmienok Pracovník OÚ odsúhlasí Dlžníkom predložené podklady podľa odseku 6.4 a 6.5. tohto Článku Zmluvy, vydá súhlas s uvoľnením čerpania prostriedkov Úveru, následne skontrolované podklady predloží bezodkladne Veriteľovi. Veriteľ skontroluje Pracovníkom OÚ predložené podklady, dodržanie zmluvne stanovených podmienok a v prípade dodržania všetkých zákonných a zmluvných podmienok, následne schváli čerpanie prostriedkov Úveru. Veriteľ zašle Banke pokyn na čerpanie prostriedkov Úveru. V prípade nedodržania zmluvných alebo zákonných podmienok Veriteľ neschváli uvoľnenie čerpania prostriedkov Úveru a prostredníctvom Pracovníka OÚ písomne oznámi Dlžníkovi dôvod zamietnutia čerpania Úveru.
- 6.7.** Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Úver bude Dlžníkovi poskytnutý formou čerpania prostriedkov Úveru, ktoré budú poukázané priamo na účet dodávateľov (veriteľov) Dlžníka uvedený na faktúrach, ktoré Dlžník predloží spolu so žiadosťou o čerpanie Úveru. Dlžník vyhlasuje, že nemá výhrady s poskytnutím Úveru spôsobom podľa predchádzajúcej vety a súhlasí s ním.
- 6.8.** Dlžník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným v odsekoch 6.1. až 6.7. tohto článku Zmluvy v lehote 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu, avšak najneskôr do 3 mesiacov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Budove. Veriteľ môže na základe písomnej odôvodnenej žiadosti Dlžníka lehotu na čerpanie Úveru predĺžiť o tri mesiace, najviac však na 27 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu.
- 6.9.** Dlžník berie na vedomie, že Úver je poskytnutý z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky. Veriteľ spravuje majetok štátu v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákonom č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov a inými predpismi. Nič v tejto Zmluve sa nevykladá spôsobom, ktorý by mohol predstavovať alebo mať za následok porušenie, nedodržanie, obchádzanie alebo iné neplnenie povinností, úloh alebo iných náležitostí uvedených predpisov Veriteľom alebo Bankou.

Článok VII. **Zabezpečenie Úveru**

- 7.1.** Zmluvné strany sa dohodli na zabezpečení pohľadávky Veriteľa z Úveru ako aj ďalších pohľadávok Veriteľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, tak ako je definované nižšie v tomto článku, ktoré pozostáva z dvoch etáp, a to pred a po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Budove (ďalej ako „**Kolaudačné rozhodnutie**“ v príslušnom gramatickom tvare).
- 7.2.** Do času nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia bude pohľadávka z Úveru, ako aj ďalšie pohľadávky Veriteľa vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou,

zabezpečená záložným právom v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka, a to k Nehnutelnosti a Inej nehnuteľnosti, ktorej hodnota je aspoň vo výške 1,3 násobku poskytovaného Úveru tak, aby pokryla hodnotu zabezpečenej pohľadávky Veriteľa. Dlžník je povinný bezodkladne uzatvoriť s Veriteľom Záložnú zmluvu v súlade s ustanovením § 151a Občianskeho zákonníka s vyššie uvedenými podmienkami. Doklad o zriadení záložného práva v zmysle tohto odseku (záložná zmluva, výpis z príslušného listu vlastníctva so záložným právom v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa a rozhodnutie príslušného orgánu o povolení vkladu v katastri nehnuteľností) je Dlžník povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho účtu. Dlžník nevykoná žiaden úkon smerujúci k zániku záložného práva v zmysle tohto odseku do času, kým nebude zriadené záložné právo podľa odseku 7.3. tohto článku Zmluvy.

- 7.3. Dlžník je povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia, najneskôr však v lehote 27 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho a Splátkového účtu, v súlade s ustanovením § 151a Občianskeho zákonníka uzavrieť s Veriteľom záložnú zmluvu, predmetom ktorej bude Nehnutelnosť, pričom sa Zmluvné strany dohodli, že Dlžník je povinný uzavrieť túto zmluvu tak, aby Veriteľ získal postavenie prednostného záložného Veriteľa podľa § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka (ďalej ako „**Záložná zmluva**“ v príslušnom gramatickom tvare). V prípade pochybností má Veriteľ právo určiť predmet Záložnej zmluvy.
- 7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak je Budova v takom štádiu rozostavanosti, ktoré umožňuje aby bola predmetom Záložnej zmluvy spoločne s Nehnutelnosťou, a Veriteľ o to Dlžníka požiada, je Dlžník povinný uzavrieť s Veriteľom Záložnú zmluvu.
- 7.5. Zmluvné strany sa dohodli, že každá záložná zmluva, uzavretá podľa odsekov 7.2 , 7.3. a 7.4. tohto Článku Zmluvy bude obsahovať určenie zálohu, hodnota ktorého bude minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru (zabezpečenej pohľadávky Veriteľa).
- 7.6. Veriteľ môže písomne súhlasiť, že záložné právo podľa tohto Článku odsekov 7.2 , 7.3. a 7.4. Zmluvy môže mať počas lehoty vopred určenej Veriteľom druhé a ďalšie poradie rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky Veriteľa. Do uplynutia tejto lehoty je Dlžník povinný zabezpečiť Veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma Občianskeho zákonníka rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky.
- 7.7. V prípade nesplnenia si povinnosti Dlžníka vyplývajúcej z odseku 7.2., 7.3. a 7.4. tohto Článku, t.j. uzavrieť záložnú zmluvu podľa vyššie uvedených podmienok, je Veriteľ oprávnený, okrem práv podľa článku XI. odsek 11.3. Zmluvy, vypracovať na základe Dlžníkom predložených dokladov: Znalecký posudok, originál Výpisu z listu vlastníctva, ním podpísaný návrh záložnej zmluvy v potrebnom počte vyhotovení, ktorý následne zašle Dlžníkovi na podpis. Originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva s vyznačenou pečiatkou príslušného okresného úradu (katastrálny odbor) doručí Dlžník Veriteľovi do 14 dní odo dňa podania návrhu na vklad záložného práva. Vznik záložného práva v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka preukáže Dlžník Veriteľovi doručením výpisov z listu vlastníctva s povoleným vkladom záložného práva v prospech Veriteľa alebo úradne overenou fotokópiou Rozhodnutia okresného úradu (katastrálny odbor) o povolení vkladu záložného práva v prospech Veriteľa, a to do 14 dní odo dňa jeho právoplatnosti. V prípade potreby sa Zmluvné strany zaviazali poskytnúť si potrebnú súčinnosť pre dosiahnutie zriadenia zabezpečenia Úveru v zmysle tohto článku.
- 7.8. Veriteľ je oprávnený v priebehu Trvania úverového vzťahu prehodnotiť dostatočnosť zabezpečenia pohľadávky z Úveru. Dlžník je povinný na žiadosť Veriteľa doplniť predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti, 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 odstúpiť od Zmluvy a/alebo požadovať zaplatenie Nesplatennej časti úveru podľa odsek 11.4. Článku XI. Zmluvy alebo môže vyhlásiť predčasnú splatnosť Úveru (t.j. vyhlásiť celú Nesplatenú časť Úveru vyčíslenú ku dňu uvedenému vo vyhlásení za splatnú), alebo nie je povinný otvoriť Čerpací účet, alebo môže pozastaviť čerpanie prostriedkov z Čerpacieho účtu. V čase od

- výzvy Veriteľa na doplnenie predmetu zálohu alebo na zmenu zabezpečenia do jeho riadneho a úplného doplnenia, sa Veriteľ nemôže dostať do omeškania s plnením akýchkoľvek jeho povinností v zmysle Zmluvy.
- 7.9.** Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu nezriadi bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa v prospech tretej osoby ďalšie záložné právo k Nehnuteľnosti, Inej nehnuteľnosti alebo k inému predmetu zálohu. Dlžník tiež nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa scudzit' Nehnuteľnosť, Inú nehnuteľnosť alebo jej časť či iný predmet zálohu na tretiu osobu. V prípade porušenia tejto povinnosti má Veriteľ právo odstúpiť od Zmluvy alebo vyhlásiť predčasnú splatnosť Úveru (t.j. vyhlásiť celú Nesplatenú časť Úveru vyčíslenú ku dňu uvedenému vo vyhlásení za splatnú).
- 7.10.** Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru, najmä záložné právo, Banková záruka, iné zabezpečenie Úveru, znáša v celom rozsahu Dlžník. V prípade zmeny zabezpečenia Úveru (banková záruka, iná forma zabezpečenia Úveru) musí byť hodnota predmetu zabezpečenia minimálne vo Veriteľom požadovanej výške.
- 7.11.** Ak Dlžník neuspokojí zabezpečené pohľadávky zo Zmluvy riadne a včas, je Veriteľ v zmysle príslušných platných právnych predpisov oprávnený začať výkon záložného práva spôsobom predaja založených nehnuteľností na dražbe podľa § 151j a nasl. Občianskeho zákonníka (v spojení so zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov), priameho predaja (voľnou rukou veriteľa) spôsobom uvedeným v § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka. Dlžník sa zaväzuje poskytnúť Veriteľovi potrebnú súčinnosť a zabezpečiť, aby aj iní záložcovia ako Dlžník spolupracovali s Veriteľom pri výkone záložného práva, a aby nevykonali žiadne opatrenia, ktorými by bránili uplatneniu nárokov Veriteľa, vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
- 7.12.** Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči prípadným vlastníkom založených nehnuteľností, tretím osobám a/alebo užívateľom Budovy alebo nebytových priestorov, ktoré sa v Nehnuteľnosti nachádzajú, ktorí by si nárokovali akékoľvek práva alebo plnenia v súvislosti so založenými nehnuteľnosťami, pokiaľ tieto práva nie sú výslovne uvedené v tejto Zmluve. Najmä nie je Veriteľ povinný zabezpečiť týmto osobám náhradné bývanie, ubytovanie, prístrešie alebo iné obdobné plnenie.

Článok VIII. Splácanie Úveru

- 8.1.** Dlžník sa zaväzuje splácať Veriteľovi Úver spoločne so zmluvnými úrokmi pravidelnými mesačnými splátkami na Splátkový účet (anuitné splátky). Anuitná splátka Úveru podľa tejto Zmluvy musí byť pripísaná na Splátkový účet najneskôr k 15. dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci – anuitná splátka uvedená v Článku I Zmluvy.
- 8.2.** Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že na účely splácania a úročenia Úveru sa Úver považuje za poskytnutý už dňom otvorenia Čerpacieho účtu, keďže týmto dňom sú prostriedky alokované na Čerpacom účte vyhradené pre Dlžníka. Prvú splátku Úveru je Dlžník povinný uhradiť najneskôr k 15. dňu v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bol v prospech Dlžníka otvorený Čerpací účet. Dlžník berie na vedomie, že úročenie Úveru začína dňom otvorenia Čerpacieho účtu v Banke, a to bez ohľadu na rozsah čerpania a/alebo splatenia Úveru. Zmluvné strany sa dohodli, že Úver bude úročený úrokovou sadzbou uvedenou v Článku I. tejto Zmluvy (zmluvný úrok).
- 8.3.** Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba Dlžníka, bude kryť v prvom rade zmluvnú pokutu a iné sankcie, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle tejto Zmluvy, potom úroky z omeškania, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle tejto Zmluvy, odvody a penále, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle tejto Zmluvy, a až po uhradení tohto príslušenstva bude zostávajúca časť platby priradená na anuitnú splátku, teda na istinu a zmluvné úroky alebo, ak bude vyhlásená predčasná splatnosť celého zostatku Úveru, na úhradu zmluvných úrokov a následne istiny. Ak bude Dlžník v omeškani so zaplatením viacerých splátok Úveru, ním vykonaná úhrada sa bude považovať v prvom rade za úhradu tej splátky, resp. splátok, s ktorými bude Dlžník najdlhšie v omeškani. Povinnosť zaplatenia anuitnej splátky, ako aj úroku z omeškania, tým ostáva nedotknutá.

- 8.4.** V prípade, že Dlžník preukáže dočasnú neschopnosť a nemožnosť splácať Úver, a písomne požiada Veriteľa o odklad splátok alebo o uzavretie dohody o splátkovom kalendári, môže Veriteľ uzavrieť s Dlžníkom dohodu o splátkovom kalendári, prípadne môže povoliť odklad splácania Úveru v súlade s § 7 zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 8.5.** Posledná splátka Úveru predstavuje zostatok dlhu a jej výšku Veriteľ oznámi Dlžníkovi písomne po riadnom a včasnom uhradení predposlednej splátky Úveru zo strany Dlžníka, tak aby bola uhradená v súlade s odsekom 8.1 tohto článku Zmluvy.
- 8.6.** V prípade omeškania s úhradou splátky Úveru, resp. jej časti, je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi úroky z omeškania vo výške 9 % p. a. zo sumy, s ktorou je Dlžník v omeškaní.
- 8.7.** Dlžník je povinný splácať Úver v anuitných splátkach, ktorých výška v jednotlivých mesiacoch nesmie byť nižšia, ako je výška mesačnej splátky uvedená v Článku I. tejto Zmluvy alebo výška zmenenej mesačnej anuitnej splátky, ak došlo k jej zmene na základe oznámenia Veriteľa v súlade s touto Zmluvou (ďalej len „**Riadne splátky**“). Dlžník nie je oprávnený v jednotlivých mesiacoch splácať Úver anuitnými splátkami, ktorých mesačná výška v úhrne presahuje výšku Riadnych splátok (ďalej len „**Mimoriadne splátky**“), ak v tejto Zmluve nie je dohodnuté inak. Ak má Dlžník záujem o vykonanie Mimoriadnej splátky alebo o predčasné splatenie zostatku poskytnutého Úveru alebo časti Úveru, musí o to písomne požiadať Veriteľa, pričom budú Zmluvné strany postupovať podľa Článku XIII. tejto Zmluvy. Pre vylúčenie právnych pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že úhrada vopred niekoľkých mesačných Riadnych splátok splatných v budúcnosti (tzv. „predplatenie“ Riadnych splátok) nie je možná.

Článok IX.

Technické podmienky Stavby, ostatné povinnosti a vyhlásenia Dlžníka

- 9.1.** Dlžník je povinný okrem všeobecných zákonných povinností pri realizácii Stavby, ako aj po jej zrealizovaní, plniť voči Veriteľovi predovšetkým tieto povinnosti:
- a) použiť Úver výlučne na stanovený účel;
 - b) dodržať podmienky Článku IV. Zmluvy, za ktorých bol Úver Dlžníkovi poskytnutý;
 - c) vykonať realizáciu Stavby v zákonom stanovenej lehote a v súlade s právoplatným stavebným povolením, príp. oznámením stavebného úradu k ohláseniu, predloženou projektovou dokumentáciou a Veriteľom schváleným rozpočtom;
- 9.2.** Dlžník je povinný z poskytnutých prostriedkov Úveru hradiť len tie časti Stavby (práce, materiály, tovary a služby), ktoré sú:
- obsiahnuté vo Veriteľom schválenom rozpočte a v zmluve o dielo (prípadne inom Veriteľom odsúhlasenom právnom titule) alebo
 - jednotlivo pre daný účel uvedené v ZoŠFRB a
 - súčasne skutočne vykonané a dodané.
- Práce, materiály, tovary a služby zaplatené Dlžníkom pred poskytnutím Úveru nemôžu byť financované prostredníctvom Úveru s výnimkou prípadu, ak v rámci schvaľovania žiadosti Dlžníka o Úver bolo poskytnutie Úveru schválené aj za účelom refinancovania nákladov.
- 9.3.** Dlžník je povinný zabezpečiť si odborný dozor investora (stavebný dozor) na vlastné náklady a riziko.
- 9.4.** Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu Budovy a Stavby v súlade so ZoŠFRB počas realizácie, ako aj po nadobudnutí právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia, prípadne po dni protokolárneho odovzdania Stavby, ako aj vyhotovenia revíznej správy. Rovnako je Dlžník povinný po právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia Budovy umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu zachovania nájomného charakteru bytu v Budove v zmysle § 10 ods. 10 ZoŠFRB, ako aj dodržania minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť Budovy podľa § 10 ods. 1 písm. c) ZoŠFRB.
- 9.5.** Dlžník je povinný realizovať Stavbu v lehote 24 mesiacov od otvorenia Čerpacieho účtu. V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže Veriteľ na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti túto lehotu predĺžiť, najviac však o tri mesiace, tak aby celková doba výstavby neprekročila 27 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu.

- 9.6.** Dlžník je povinný predložiť Veriteľovi a príslušnému Pracovníkovi OÚ v lehote výstavby podľa odseku 9.5. Zmluvy overenú kópiu právoplatného Kolaudačného rozhodnutia alebo protokolu o odovzdaní Stavby, ak stavebné práce nepodliehajú kolaudačnému konaniu alebo revíznej správy, ak si to povaha prác vyžaduje. Kolaudačné rozhodnutie alebo Preberací protokol alebo revíziu správu je Dlžník povinný doručiť na vlastné náklady Veriteľovi a príslušnému Pracovníkovi OÚ, a to do 14 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia alebo odo dňa vyhotovenia uvedeného protokolu, resp. revíznej správy.
- 9.7.** Všetky zmeny týkajúce sa Dlžníka (predovšetkým zrušenie a/alebo zánik Dlžníka s právnym nástupcom alebo bez, zmena údajov o Dlžníkovi uvedené v záhlaví Zmluvy, uskutočnenie zvýšenia alebo zníženia základného imania Dlžníka, zmena právnej formy, zmena spoločníkov Dlžníka), Úveru a schopnosti Dlžníka ho splácať (predovšetkým hroziaca platobná neschopnosť alebo predĺženosť Dlžníka, spory týkajúce sa Dlžníka), Budovy, Stavby a/alebo Nehnuteľnosti a Inej nehnuteľnosti (zmeny súvisiace so Stavbou, Budovou a pod.), zabezpečením Úveru je Dlžník povinný vopred písomne oznámiť Veriteľovi prostredníctvom Pracovníka OÚ.
- 9.8.** Dlžník nie je oprávnený postúpiť, previesť alebo založiť akékoľvek práva, pohľadávky a nároky vyplývajúce priamo alebo nepriamo z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa, a to ani v rámci predaja podniku Dlžníka alebo jeho časti. V prípade akejkoľvek zmeny v osobe Dlžníka, je Dlžník povinný zabezpečiť, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy vzťahovali v rovnakom rozsahu aj na nového dlžníka, resp. právneho nástupcu.
- 9.9.** Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa prostredníctvom Pracovníka OÚ o súhlas s každou zmenou, najmä v zmene právoplatného stavebného povolenia, schválenej projektovej dokumentácie overenej príslušným stavebným úradom a schváleného rozpočtu.
- 9.10.** Dlžník je povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu tieto doklady:
- záložnú zmluvu (originál), list vlastníctva s vyznačeným záložným právom v prospech Veriteľa alebo povolenie na vklad záložného práva v zmysle odseku 7.2. Článku VII. Zmluvy;
 - doklad (originál) o poistení zakladanej nehnuteľnosti (budov) voči živelným pohromám;
 - doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
 - doklad preukazujúci zaplatenie poistného.
- 9.11.** Dlžník sa zaväzuje, že okrem povinnosti uvedenej v odseku 7.9 Článku VII Zmluvy, Nehnuteľnosť a Inú nehnuteľnosť nezaťaží vecným právom (najmä ale nie len vecným bremenom, predkupným právom, alebo zabezpečovacím prevodom práva) alebo záväzkovým právom (nájomnou alebo inou zmluvou alebo dohodou), alebo inak s nimi nenaloží, a to ani jednotlivito, ani s celou Budovou, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa.
- 9.12.** Dlžník sa ďalej zaväzuje zachovať nájomný charakter bytov v Budove počas Lehoty splatnosti Úveru, najmenej však po dobu dvadsiatich rokov. V prípade, ak Lehota splatnosti Úveru je viac ako dvadsať rokov, záväzok zachovať nájomný charakter bytov v Budove trvá počas Lehoty splatnosti Úveru.
- 9.13.** Nájomné a iné zmluvy s užívateľmi bytov v Budove uzavrie Dlžník na základe vlastných kritérií a podmienok. Dlžník sa zaväzuje, že pri uzatváraní nájomných zmlúv dodrží príslušné právne predpisy, predovšetkým § 10 ods. 10 a 11 ZoŠFRB, § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- 9.14.** Dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia k Budove uzavrieť poistnú zmluvu voči živelným pohromám. Dlžník je povinný vinkulovať poistné plnenie v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. Budova musí byť poistená po celú dobu Trvania úverového vzťahu. V prípade poistnej udalosti, ktorej škoda presahuje sumu 3.300,- €, je Dlžník povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Veriteľa. Zánik poistnej zmluvy počas Trvania úverového vzťahu alebo zmena poistnej zmluvy bez súhlasu Veriteľa sa považujú za závažné porušenie Zmluvy. Povinnosti podľa tohto odseku sa vzťahujú aj na Inú nehnuteľnosť v zmysle odseku 7.2. Článku VII Zmluvy.

- 9.15.** Dlžník týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že nie je v omeškaní s plnením svojich záväzkov, a že neexistujú žiadne skryté záväzky, ktoré nie sú obsiahnuté alebo viditeľné v účtovníctve Dlžníka.
- 9.16.** Dlžník týmto vyhlasuje, že uzavretie tejto Zmluvy a plnenie povinností z nej vyplývajúcich nepredstavuje žiadne porušenie právnych predpisov, rozhodnutí alebo dohody Dlžníka. Dlžník ďalej vyhlasuje, že získal všetky súhlasy, povolenia a splnil všetky podmienky, ktoré sú nevyhnutné na uzavretie a riadne plnenie Zmluvy.
- 9.17.** Všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré boli poskytnuté Dlžníkom ako súčasť dokumentácie pri podaní jeho žiadosti o poskytnutie Úveru, sú úplne, pravdivé a nezavádzajúce.
- 9.18.** Dlžník vyhlasuje a zaručuje sa, že nie je účastníkom žiadneho súdneho, správneho alebo iného sporu alebo konania, a že takéto spory alebo konania ani nehrozia.
- 9.19.** Veriteľ poveruje Dlžníka plnením úloh všeobecného hospodárskeho záujmu. Dlžník sa v postavení Podniku zaväzuje riadne plniť všetky povinnosti poskytovania služieb všeobecného hospodárskeho záujmu, na ktoré je mu Úver poskytovaný. Dlžník vyhlasuje, 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.
- 9.20.** Dlžník sa zaväzuje, že minimálne po dobu Trvania tejto Zmluvy, bude zapísaný v registri partnerov verejného sektora.

Článok X. Doručovanie

- 10.1.** Všetku korešpondenciu (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Veriteľa a upomienok na úhradu omeškaných anuitných splátok), ktorá je adresovaná Dlžníkovi, Veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla Dlžníka uvedenú v záhlaví Zmluvy alebo v Obchodnom registri. Ak Dlžník neprevezme zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Dlžník zásielku v odbernej lehote od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň doručenia, aj keď sa Dlžník o uložení nedozvedel.
- 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 doručenie Dlžníkovi v deň bezprostredne nasledujúci po uložení e-správy v jeho e-schránke.
- 10.3.** Veriteľ zabezpečí doručovanie informácií o čerpaní a splácaní úveru, a to vrátane splátkového kalendára na celé obdobie splatnosti Úveru, prostredníctvom internetového portálu výpisov ŠFRB, ku ktorému Dlžníkovi fond zašle prístupové oprávnenia spolu s Oznámením o otvorení čerpacieho a splátkového účtu, ak už nebol Dlžníkovi oznámený. Internetový portál výpisov ŠFRB je Dlžníkom dostupný prostredníctvom webového sídla Veriteľa: www.sfrb.sk.

Článok XI. Sankcie

- 11.1.** V prípade, že Dlžník poruší povinnosť uloženú mu príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, Veriteľ má právo uložiť mu príslušnú sankciu za jednotlivé porušenie podľa príslušných právnych predpisov. Takým porušením sa rozumie najmä porušenie podmienok zachovania nájomného charakteru bytov v Budove podľa § 10 ods. 10 ZoŠFRB.
- 11.2.** Pokiaľ by počas Trvania úverového vzťahu nastala iná skutočnosť okrem odseku 11.1. tohto Článku Zmluvy, ktorá by mala alebo mohla mať za následok podstatnú zmenu podmienok, (tým sa rozumie podstatné porušenie zmluvných povinností uvedené v nasledovných písmenách tohto článku), za ktorých bola Zmluva uzavretá a/alebo ktoré môžu podľa

posúdenia Veriteľa ohroziť riadne splnenie záväzkov Dlžníka voči Veriteľovi, najmä (ale nielen) ak:

- a) Dlžník poruší akékoľvek ustanovenie Zmluvy;
- b) Dlžník neuhradí minimálne 3 splátky Úveru;
- c) Dlžník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania technických podmienok Stavby a účelu poskytnutia Úveru poverenými osobami v zmysle odsek 9.4. Článku IX. Zmluvy;
- d) Veriteľ zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falšovaných údajov zo strany Dlžníka, ktoré boli uvedené v žiadosti o poskytnutie Úveru alebo boli jej súčasťou, a to predovšetkým dokladov o príjmoch Dlžníka, projektovej dokumentácie a stavebného povolenia a pod.;
- e) Dlžník nepredloží doklady uvedené v odseku 9.10 Článku IX. Zmluvy, alebo počas Trvania úverového vzťahu nezabezpečí Úver podľa odseku 7.3. Článku VII. tejto Zmluvy alebo poruší inú povinnosť podľa Článku VII. tejto Zmluvy, predovšetkým nezriadi záložné právo k Nehnuteľnosti a/alebo Inej nehnuteľnosti; nedoplní predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti; nezabezpečí Bankovú záruku; nezriadi záložné právo v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa; prevedie Nehnuteľnosť alebo Inú nehnuteľnosť alebo jeho časť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa; v prospech tretej osoby zriadi ďalšie záložné právo k Nehnuteľnosti alebo k Inej nehnuteľnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa; nezašle Veriteľovi ním požadované doklady, predovšetkým záložnú zmluvu, List vlastníctva, Rozhodnutie o povolení vkladu a podobne;
- f) Dlžník Veriteľovi neoznámí a/alebo nedoloží predovšetkým doklad o zmene zhotoviteľa, stavebného dozoru, resp. o zmene oprávnenej osoby, zmenu údajov podľa odseku 9.7. Článku IX. Zmluvy;
- g) Dlžník opakovane (t.j. minimálne dvakrát) poruší platobnú disciplínu;
- h) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru (najmä podstatné zhoršenie finančnej situácie Dlžníka alebo jeho spoločníkov, platobná neschopnosť Dlžníka, hroziaci konkurz alebo likvidácia, nariadenie exekúcie, zákaz činnosti a/alebo podnikania Dlžníka atď.);
- i) Dlžník v rámci úverového procesu 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 z tejto Zmluvy alebo jej porušenia;
- m) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 7.2, 7.3. a 7.4. Článku VII Zmluvy;
- n) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 7.9 Článku VII a 9.11 Článku IX Zmluvy;
- o) Dlžník nezachová účel dohodnutý v 9.12. Článku IX. Zmluvy;
- p) Dlžník neuzavrie poisťovaciu zmluvu v zmysle článku IX., odsek 9.14 Zmluvy;
- r) Dlžník nezabezpečí rozsah vinkulácie poisťovného plnenia v dohodnutom rozsahu v zmysle odseku 9.14 Článku IX Zmluvy;
- q) Dlžník nedoplní zabezpečenie Úveru počas Trvania úverového vzťahu na základe Výzvy veriteľa v zmysle 7.8. Článku VII. Zmluvy;
- s) nie sú dodržané minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť Budovy podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- t) Dlžník realizuje Stavbu v rozpore s projektovou dokumentáciou a/alebo stavebným povolením;

- u) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.5, 9.6. a 9.20. Článku IX. Zmluvy;
 - v) Dlžník poruší akúkoľvek podmienku poskytnutia Úveru v zmysle čl. IV. Zmluvy; môže Veriteľ uplatniť sankcie v zmysle odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy.
- 11.3.** V prípade, ak dôjde zo strany Dlžníka k porušeniu povinností podľa predchádzajúceho odseku tohto Článku, Veriteľ má právo uplatniť jednu, viacero alebo všetky z nasledujúcich sankcií:
- a) vyhlásiť bez ohľadu na dohodnutú dobu Úveru a čas jeho splácania Nesplatenú časť Úveru vyčíslenú ku dňu uvedeného vo vyhlásení za splatnú, pričom Dlžník je povinný túto Nesplatenú časť Úveru uhradiť do **60** dní odo dňa doručenia tohto vyhlásenia;
 - b) požadovať ďalšie zabezpečenie Úveru;
 - c) obmedziť alebo úplne zastaviť čerpanie Úveru;
 - d) odstúpiť od Zmluvy;
 - e) vykonať (uplatniť) všetky zabezpečovacie prostriedky k Úveru alebo niektoré z nich podľa vlastnej voľby Veriteľa.
- 11.4.** Pri odstúpení od Zmluvy alebo inom predčasnom 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.

Článok XII.

Zmluvná pokuta, sankcie a poplatky

- 12.1.** Dlžník môže požiadať o predčasné ukončenie Zmluvy bez čerpania akejkoľvek časti Úveru, ak mu boli otvorené Čerpací a Splátkový účet, avšak nezačal čerpať prostriedky Úveru. V takomto prípade je však Dlžník povinný uhradiť jednorazový poplatok spojený s poskytnutím Úveru vo výške 150,- €. Po vykonaní tejto úhrady mu bude oznámené ukončenie Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že tento poplatok si Veriteľ nebude uplatňovať v prípade, ak nastane prípad vyššej moci (vis maior) ako napríklad vzbura, vojna, sociálne nepokoje, rozpad eurozóny, prírodné katastrofy celonárodného rozsahu atď.
- 12.2.** V prípade zániku poisťnej zmluvy na Budovu a/alebo zániku vinkulácie poisťného plnenia podľa odseku 9.14. Článku IX. Zmluvy, je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu vo výške 150,- € za každý prípad porušenia samostatne. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody alebo na uplatnenie sankcií podľa Článku XI Zmluvy.
- 12.3.** Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu až do výšky 5 % z poskytnutého Úveru z dôvodov porušenia ostatných zmluvných podmienok uvedených v odseku 9.1., 9.4. Článku IX., odseku 11.2. a 11.4. Článku XI Zmluvy. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu. Povinnosť, s porušením ktorej vznikol nárok na zmluvnú pokutu alebo náhradu škody, zaplatením pokuty alebo náhrady škody nezaniká. Zmluvná pokuta je splatná v lehote určenej vo výzve Veriteľa na zaplatenie zmluvnej pokuty.
- 12.4.** Za nedodržanie termínu dokončenia Stavby je Dlžník povinný zaplatiť odvod vo výške 1 % zo sumy poskytnutého Úveru za každých aj začatých 12 mesiacov, o ktoré sa predĺži termín dokončenia Stavby. Odvod sa neuoží Dlžníkovi, u ktorého došlo k nedodržaniu termínu dokončenia Stavby v dôsledku dôvodov hodných osobitného zreteľa. Ak Dlžník nedokončí Stavbu ani v termíne piatich rokov od termínu realizácie Stavby, je povinný vrátiť nesplatenú časť Úveru a penále vo výške 0,02 % z tejto sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou Nesplatennej časti Úveru do dňa odvedenia finančných prostriedkov.
- 12.5.** Pri nedodržaní podmienky zachovania nájomného charakteru bytov v Budove podľa odseku 9.12. Článku IX. Zmluvy, je Dlžník povinný vrátiť Nesplatenú časť Úveru a penále vo výške 0,05 % z tejto sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou Nesplatennej časti Úveru do dňa odvedenia finančných prostriedkov.
- 12.6.** Za nedodržanie podmienky na zriadenie záložného práva k Nehnuteľnosti alebo Inej nehnuteľnosti podľa odseku 7.2. až 7.4. Článku VII. Zmluvy, prípadne za porušenie povinností doplnenia zabezpečenia vrátane zmeny zabezpečenia odseku 7.8. Článku VII. Zmluvy je Dlžník povinný vrátiť Nesplatenú časť Úveru a penále vo výške 0,02 % z tejto sumy za každý

aj začatý deň omeškania s úhradou Nesplatennej časti Úveru do dňa odvedenia finančných prostriedkov.

Článok XIII.

Predčasné splatenie Úveru a mimoriadne splátky Úveru

- 13.1.** Dlžník môže pred dohodnutou Lehotou splatnosti splatiť Úver alebo jeho časť. Na základe písomnej žiadosti Dlžníka mu Veriteľ oznámi celkovú výšku zostatku Nesplatennej časti Úveru, spoločne s pevne stanoveným termínom do ktorého je povinný Dlžník Nesplatenú časť Úveru uhradiť. Ak Dlžník Nesplatenú časť Úveru v lehote určenej Veriteľom neuhradí, bude jeho žiadosť zamietnutá a bude môcť splatiť Úver alebo jeho časť predčasne len na základe novej písomnej žiadosti a so súhlasom Veriteľa.
- 13.2.** Dlžník môže vykonať s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa Mimoriadnu splátku časti Úveru. Túto Mimoriadnu splátku Úveru je možné realizovať najviac dvakrát za kalendárny rok, pričom minimálna výška Mimoriadnej splátky Úveru je 15.000,- €. V písomnom súhlase Veriteľ stanoví dátum, číslo účtu a variabilný symbol, ako povinné podmienky za ktorých sa má Mimoriadna splátka Úveru vykonať. Po úhrade Mimoriadnej splátky Úveru Veriteľ zašle Dlžníkovi dodatok k tejto Zmluve, na základe ktorého dôjde k primeranému skráteniu lehoty na splatenie Úveru alebo k primeranému zníženiu výšky anuitných splátok Úveru, a to na základe rozhodnutia Veriteľa.
- 13.3.** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade mimoriadneho splatenia Úveru v zmysle predchádzajúceho odseku tohto Článku Zmluvy platí, že lehota splatnosti Úveru nesmie byť kratšia ako 20 rokov a nájomný charakter bytov v Budove nebude trvať menej ako 20 rokov.
- 13.4.** V prípade, ak dôjde k zániku záväzku vrátenia Úveru pred Lehotou splatnosti Úveru, napríklad v dôsledku Predčasného splatenia Úveru, zánik tohto záväzku nemá vplyv na existenciu ostatných záväzkov vzniknutých zo Zmluvy, ktoré majú existovať aj po jeho zániku. Takým je najmä záväzok zachovania nájomného charakteru bytov v Budove podľa ods. 9.12. Článku IX. Zmluvy v spojení so záväzkom podľa ods. 9.4 Článku IX. Zmluvy, ktorý trvá v takom prípade dvadsať rokov.

Článok XIV.

Záverčné ustanovenia

- 14.1.** Táto Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a odseku 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a odseky 1 a 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 14.2.** Zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých Veriteľ prevezme 2 vyhotovenia, a Dlžník jedno vyhotovenie.
- 14.3.** Zmluvu je možné meniť len číslovanými dodatkami, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy a sú podpísané Zmluvnými stranami.
- 14.4.** Táto Zmluva predstavuje úplnú dohodu Zmluvných strán týkajúcu sa jej predmetu. Vedľajšie ústne dojednania neexistujú.
- 14.5.** Žiadne opomenutie, zámerné nevyužitie, neuplatnenie, neskoré uplatnenie alebo odklad uplatnenia alebo využitia určitého zmluvného alebo zákonného práva alebo nároku sa nepovažuje za vzdanie sa tohto práva alebo nároku alebo súvisiaceho práva alebo nároku.
- 14.6.** Nadpisy v tejto Zmluve slúžia iba k uľahčeniu orientácie a nemajú vplyv na jej výklad.
- 14.7.** Dlžník týmto vyhlasuje, že v zmysle § 401 Obchodného zákonníka sa predlžuje premlčacia doba práv voči Dlžníkovi, a to na 10 rokov od doby, keď začala po prvý raz plynúť.
- 14.8.** Práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia predovšetkým ZoŠFRB, Obchodným zákonníkom, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, zákonom č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy, Vyhláškou MDaV SR č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o

- všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti v znení neskorších predpisov a ostatnými, všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 14.9.** Ak sa niektoré ustanovenia tejto Zmluvy stanú neplatnými, neúčinnými alebo nevymáhateľnými, Zmluvné strany sa dohodli, že takéto ustanovenia nahradia novými ustanoveniami, ktoré budú zodpovedať obsahu neplatných, neúčinných alebo nevymáhateľných ustanovení Zmluvy. Do doby uzavretia takejto dohody platí všeobecná úprava, tak ako je upravená vo všeobecne záväzných právnych predpisoch.
- 14.10.** Dlžník podpisom tejto Zmluvy čestne vyhlasuje, že nemá žiadne záväzky voči daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, zdravotnej poisťovni, úradu práce, ani iným verejným inštitúciám, úradom alebo organizáciám a orgánom verejnej správy.
- 14.11.** Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vyplývajúce z tejto Zmluvy budú riešiť predovšetkým zmierlivo. Ak to nebude úspešné, rozhodne spor príslušný súd Slovenskej republiky.
- 14.12.** Záväzok Dlžníka zo Zmluvy zaniká najskôr úplným splnením všetkých povinností Dlžníka voči Veriteľovi súvisiacich priamo alebo nepriamo so Zmluvou.
- 14.13.** Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Bratislave, dňa.....

Vdňa

Veriteľ :

Dlžník :

.....
 Ing. Juraj Kurňavka
 generálny riaditeľ
 Štátneho fondu rozvoja bývania
 pečiatka a podpis

.....
 Dominik Frajkor
 konateľ
 Five Elements, s.r.o.
 pečiatka a podpis
 overenie podpisu dlžníka