

## Zmluva o úvere

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

**Číslo Zmluvy: 400/20/2020**

**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  
Zastúpený: Ing. Jurajom Kvetkom, PhD.,  
generálnym riaditeľom Štátneho fondu rozvoja bývania  
Webové sídlo: www.sfrb.sk

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

**a**

### DLŽNÍK

Názov obce/mesta/samosprávneho kraja: **Obec Tehla**  
Adresa úradu: **88 935 35 Tehla**  
IČO: **00587613**  
osoba konajúca v mene Dlžníka: **Ing. Tibor Taldík, starosta obce**  
Email: **starosta@obectehla.sk**

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

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

### Článok I. Základné podmienky Zmluvy

Výška podpory formou Úveru: **14 990,00 EUR**  
Účel poskytnutia Úveru: **Obstaranie technickej vybavenosti pre obstarávané nájomné byty výstavbou U 6103**  
Kód účelu: **U 6103**  
Úroková sadzba: **1 % p.a. /fiskálny rok = 360 dní/**  
Spôsob výpočtu úroku: **365/360 dní**  
Lehota splatnosti: **20 rokov odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky úveru**  
Výška anuitnej splátky: **68,94 EUR**  
Názov stavby: **Novostavba nájomných bytov, Tehla 16 BJ - časť E-SO.02 Prístupová komunikácia, odstavné a spevnené plochy; časť E-SO.03 Vodovodná prípojka Tehla**

Miesto stavby:

Stavebné povolenie vydané dňa: 16.12.2019 , 9.1.2020  
 Úradom: Obec Veľký Ďur , Obec Tehla  
 Pod číslom: 1037/2019-SP/Kup. , 1172/2019-SP/Kup.  
 Právoplatnosť: 14.1.2020 , 10.1.2020  
 Okres/kód okresu, kde sa Výstavba Technickej vybavenosti realizuje: Nitriansky kraj/400  
 Stavebný dozor (meno, číslo oprávnenia): Alexander Ješko, 02998\*10\*  
 Zabezpečenie Úveru: Banková záruka a záložné právo k Nehnutelnostiam  
 Obstarávacia cena Výstavby Technickej vybavenosti: 84 494,81 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 na účel uvedený v Článku I. Zmluvy.

**Čerpací účet** - účet zriadený Veriteľom v Banke, z ktorého Dlžník čerpá Úver podľa Článku III. Zmluvy v zmysle Článku VI. Zmluvy, a to za podmienok uvedených v Zmluve. Tento účet vedie Banka a slúži výlučne pre čerpanie Úveru na základe podmienok stanovených Zmluvou. Správu tohto účtu vykonáva Veriteľ.

**Splátkový účet** - účet zriadený Veriteľom v Banke, na ktorý Dlžník spláca Úver podľa Článku VIII. Zmluvy spoločne so všetkým jeho príslušenstvom, ako aj prípadnými sankciami a poplatkami, ktoré je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi v zmysle Zmluvy. Tento účet vedie Banka a slúži výlučne pre splácanie Úveru spoločne s jeho príslušenstvom a prípadnými sankciami a poplatkami. Správu tohto účtu vykonáva Veriteľ.

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

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

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

**Technická vybavenosť**- technickou vybavenosťou sa rozumie v zmysle § 2 ods. 1 písm. p) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov verejný vodovod a vodovodná prípojka, verejná kanalizácia vrátane čistiare odpadových vôd a kanalizačná prípojka, miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia, odstavná plocha vybudovaná pri obstarávanom nájomnom byte vrátane príjazdu k odstavnej ploche z miestnej komunikácie, garážové stojisko určené ako priestor v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome na odstavenie motorového vozidla, podmieňujúce výstavbu a užívanie Nájomného bytu, na obstaranie ktorého bola poskytnutá podpora podľa § 6 odseku 1 písmeno b) ZoŠFRB alebo dotácia na rozvoj bývania podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov.

**Výstavba Technickej vybavenosti** - výkon prác vrátane dodávok materiálu, ktoré sú uskutočňované na účel vybudovania Technickej vybavenosti v súlade s projektovou dokumentáciou a Stavebným povolením, resp. ohlásením stavebného úradu v zmysle Článku I. Zmluvy, tak, ako boli Veriteľom schválené v žiadosti o poskytnutie Úveru a ktorými sa dosahuje účel podľa § 6 odseku 1 písmeno f) bod 1 ZoŠFRB;

**Zhotoviteľ**- subjekt, ktorý na základe Veriteľom schválenej Zmluvy o dielo realizuje Výstavbu Technickej Vybavenosti pre Dlžníka;

**Zmluva o dielo** – právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako objednávateľom a stavebníkom Technickej vybavenosti ako Zhotoviteľom, ktorým sa realizuje Výstavba Technickej vybavenosti a cena ktorej je čiastočne alebo úplne hradená na základe finančných prostriedkov poskytnutých na základe Zmluvy.

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

**Pozemky** - pozemky, na ktorých sa nachádza Budova, Technická vybavenosť a pozemky tvoriace prístup k verejnej komunikácii.

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

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

**Nehnutelnosť**- všetky nehnuteľnosti, ktoré tvoria predmet záložného práva, predovšetkým Budova, Pozemky a Nájomný byt. V prípade poskytnutia podpory na obstaranie Technickej vybavenosti výstavbou je predmetom záložného práva po kolaudácii technickej vybavenosti tá istá nehnuteľnosť ako v prípade poskytnutia podpory na obstaranie Nájomného bytu výstavbou v prípade dostatočnej hodnoty nehnuteľností. V prípade nedostatočnej hodnoty nehnuteľností je predmetom záložného práva aj iná nehnuteľnosť.

**Obstarávacia cena Výstavby Technickej vybavenosti** - cena zhotovenia Výstavby Technickej vybavenosti vrátane DPH. Do obstarávacej ceny je možné započítať cenu projektovej dokumentácie na stavebné povolenie, ak § 8 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov neustanovuje inak. Cena pozemku a nebytového priestoru sa do obstarávacej ceny nezapočíta. Do obstarávacej ceny sa nezapočítajú ani náklady na vodovodnú prípojku, kanalizačnú prípojku alebo na garážové stojisko, ak sú tieto náklady zahrnuté v obstarávacej cene obstarania Nájomného bytu.

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

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

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

**Stavebný zákon** – zákon č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon v znení neskorších predpisov.

**Banková záruka** – zabezpečovací inštitút v zmysle § 313 Obchodného zákonníka podľa Článku VII. Zmluvy, 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.

**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.

**Kolaudačné rozhodnutie** - rozhodnutie stavebného úradu o povolení užívania Technickej vybavenosti.

### **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. 18/2020 zo dňa 22.1.2020 overenej Pracovníkom OU Nitra, Veriteľ rozhodol o poskytnutí štátnej podpory formou úveru na účel č. 613 – obstaranie Nájomného bytu výstavbou v bytovom dome, alebo v polyfunkčnom dome, ktorého výstavba a užívanie podmieňuje obstaranie Technickej vybavenosti.
- 3.3.** Na základe žiadosti Dlžníka č. **20/2020** zo dňa **22.1.2020** overenej Pracovníkom OU 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.

- 3.4.** Zmluvné strany sa dohodli, že ak je Dlžníkov viac, sú títo voči Veriteľovi zaviazaní spoločne a nerozdielne ako spoludlžníci za všetky záväzky vyplývajúce zo 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

**=14 990,00 EUR**

a to po splnení všetkých, nižšie uvedených podmienok:

- 4.1.1.** Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi v zmysle odsekov 7.2. Článku VII. a 9.9. Článku IX. Zmluvy najneskôr v lehote 60 dní odo dňa účinnosti Zmluvy originál (alebo notársky overenú fotokópiu) Bankovej záruky uzavretej v zmysle odseku 7.2. Článku VII. Zmluvy.
- 4.2.** Veriteľ sa zaväzuje otvoriť v prospech Dlžníka Čerpací a Splátkový účet v lehote 45 kalendárnych dní po splnení podmienok uvedených v bode 4.1.1. Článku IV. Zmluvy. O tejto skutočnosti bude Veriteľ Dlžníka bezodkladne písomne informovať na adrese uvedenej v záhlaví Zmluvy.
- 4.3.** Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver bezhotovostným prevodom na Čerpací účet. 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.** Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi po otvorení Čerpacieho a Splátkového účtu a po právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia nasledovné doklady v zmysle odseku 7.3. Článku VII, a 9.10. Článku IX. Zmluvy:
- a) Záložnú zmluvu (originál) k Nehnuteľnosti,
  - b) Zmluvu o zriadení vecného bremena k Prístupovej ceste (originál), pokiaľ prístupová cesta nie je vo vlastníctve Dlžníka,
  - c) doklad (originál) o poistení Nehnuteľnosti voči živelným pohromám;
  - d) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške Úveru;
  - e) doklad preukazujúci zaplatenie poistného.
- 4.5.** V prípade, ak Veriteľ nemôže získať z technických dôvodov, ktoré nie sú na strane Veriteľa, výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 7 zákona č. 177/2018 Z. z. proti byrokracii; v takom prípade Dlžník predloží na základe výzvy Veriteľa výpis z listu vlastníctva (originál) použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným záložným právom k Nehnuteľnostiam v prospech Veriteľa.

#### **Článok V. Účel Úveru**

- 5.1.** Úver sa poskytuje za účelom Výstavby Technickej vybavenosti za podmienok uvedených v §§ 9 a 14a ZoŠFRB.
- 5.2.** Účel Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, Vyhláškou MDaV, a v prípade poskytnutej dotácie Dlžníkovi na Obstaranie technickej vybavenosti výstavbou, zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov, Stavebným zákonom.

## Článok VI. Čerpanie Úveru

- 6.1. 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 tohto článku Zmluvy. Dlžník je oprávnený požiadať o čerpanie Úveru 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 sa uskutoční výlučne spôsobom uvedeným v tomto článku Zmluvy. Spolu s každou žiadosťou o čerpanie 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 súvisiace s Výstavbou Technickej vybavenosti. Faktúru je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi OÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby bez zbytočného odkladu po jej obdržaní od Zhotoviteľa, minimálne 30 dní pred splatnosťou faktúry. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto bodu Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry. Všetky požadované doklady musia byť opatrené podpisom Dlžníka ako aj podpisom a pečiatkou príslušného stavebného dozoru. V prípade, že predložená faktúra pozostáva z viacerých strán, každá strana faktúry vrátane príloh faktúry musí byť podpísaná Dlžníkom a stavebným dozorom.
- 6.4. Pokiaľ je Dlžník v zmysle § 4 v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „zákon o DPH“) registrovaný pre DPH a súčasne dôjde v zmysle § 69 ods. 12 písm. j) zákona o DPH k uplatneniu tuzemského prenosu daňovej povinnosti z poskytovateľa zdaniteľného plnenia na príjemcu, môže Dlžník v takomto prípade písomne Veriteľa požiadať o úhradu DPH na svoj bežný účet, t.j. na účet pre úhrady DPH, a to výlučne za účelom odvedenia DPH do štátneho rozpočtu a Veriteľ je povinný takejto žiadosti vyhovieť. Dlžník je po vyššie uvedenej úhrade povinný postupovať v zmysle zákona o DPH. Súčasťou takejto žiadosti musí byť fotokópia faktúry, ktorej sa DPH týka.
- 6.5. Každá faktúra predložená podľa tohto Článku Zmluvy musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu podľa príslušných zákonných predpisov, predovšetkým zákona o účtovníctve, zákona o DPH a podobne. Faktúra musí obsahovať predovšetkým identifikačné údaje Dlžníka a Zhotoviteľa, bankové spojenie Zhotoviteľa a formu úhrady bezhotovostným prevodom, poradové číslo faktúry, dátum zdaniteľného plnenia, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, názov a miesto výstavby, druh práce alebo dodávok s vyznačením množstva a jednotkovej ceny, uplatnenú sadzbu dane v prípade, ak je Zhotoviteľ platcom DPH, základ dane, výšku dane a celkovú sumu. 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. Faktúra podľa odseku 6.3. až 6.5. tohto Článku Zmluvy musí byť opatrená podpisom Dlžníka a podpisom a pečiatkou príslušného stavebného dozoru. V prípade, že predložená faktúra pozostáva z viacerých strán, každá strana faktúry vrátane príloh faktúry musí byť podpísaná Dlžníkom a stavebným dozorom; nesplnenie týchto povinností, resp. ak faktúra nebude obsahovať požadované skutočnosti má za následok, že Veriteľ nie je povinný do odstránenia nedostatkov plnenie poskytnúť na príslušný účet.
- 6.7. V prípade dodržania všetkých zákonných a zmluvných podmienok Pracovník OÚ odsúhlasí Dlžníkom predložené podklady podľa vyššie uvedených odsekov tohto Článku Zmluvy podpisom a pečiatkou Pracovníka OÚ každého predloženého podkladu, vydá súhlas s uvoľnením čerpania prostriedkov Úveru, následne skontrolované podklady predloží bezodkladne Veriteľovi najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom splatnosti faktúry. 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 podmienok Veriteľ neschváli uvoľnenie čerpania prostriedkov Úveru a prostredníctvom Pracovníka OÚ písomne oznámi Dlužníkovi dôvod zamietnutia čerpania Úveru.

- 6.8. Dlužník 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, avšak najneskôr do 3 mesiacov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Technickej vybavenosti, prípadne od podpísania protokolu o odovzdaní stavby, ak stavebné práce nepodliehajú kolaudačnému konaniu. Veriteľ môže na základe písomnej odôvodnenej žiadosti Dlužníka lehotu na čerpanie Úveru predĺžiť o tri mesiace, teda do 27 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu.
- 6.9. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Úver bude Dlužníkovi poskytnutý bezhotovostne formou čerpania prostriedkov Úveru, ktoré budú poukázané priamo na účet Zhotoviteľa uvedený na faktúrach, ktoré Dlužník predloží spolu so žiadosťou o čerpanie Úveru. Dlužník vyhlasuje, že nemá výhrady s poskytnutím Úveru spôsobom podľa predchádzajúcej vety a súhlasí s ním.
- 6.10. Dlužník 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. 374/2014 o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov a inými predpismi. Nič v Zmluve sa nevykladá spôsobom, že by to mohlo 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 zo Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, tak ako je definované nižšie v tomto Článku Zmluvy. Zabezpečenie pozostáva z dvoch etáp, a to pred nadobudnutím právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia a po nadobudnutí právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia.
- 7.2. Do času nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia je Dlužník povinný uzavrieť s bankovou inštitúciou Bankovú záruku. Plnenie z Bankovej záruky musí byť bezpodmienečné na prvú výzvu Veriteľa v trvaní celej prvej etapy, t.j. pred nadobudnutím právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Technickej vybavenosti, najmenej však po dobu troch rokov. Trvanie alebo plnenie z Bankovej záruky nesmie byť podmienené odstúpením alebo vypovedaním Zmluvy žiadosťou zo Zmluvných strán, prípadne iným zánikom Zmluvy. Plnenie z Bankovej záruky sa musí vzťahovať nielen na pohľadávky vznikajúce v súvislosti s porušením povinnosti pravidelne mesačnými splátkami ( anuitnými splátkami) splácať Úver, ale aj na pohľadávku/ky vznikajúce v súvislosti s odstúpením Veriteľa od Zmluvy, vypovedaním Zmluvy zo strany Veriteľa, Vyhlásením Nesplatennej časti Úveru zo strany Veriteľa, najmenej však vo výške poskytnutého Úveru. Dlužník nevykoná žiaden úkon smerujúci k zániku Bankovej záruky v zmysle tohto odseku do času, kým nebude zriadené záložné právo podľa odseku 7.3. tohto Článku Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Banková záruka podľa tohto odseku trvá aspoň do času zriadenia záložného práva podľa odseku 7.3. tohto Článku Zmluvy.
- 7.3. Dlužník 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 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka uzavrieť s Veriteľom záložnú zmluvu, predmetom ktorej bude Nehnuteľnosť a zabezpečiť zápis záložného práva do katastra nehnuteľností (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. Záložnou

- zmluvou bude zabezpečená pohľadávka z Úveru, ako aj ďalšie pohľadávky Veriteľa vyplývajúce zo Zmluvy alebo v súvislosti 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).
- 7.4. Dlžník je povinný zriadiť záložné právo podľa odsekov 7.3. a 7.5. tohto Článku tak, aby zabezpečil Veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky.
- 7.5. V prípade nesplnenia si povinnosti vyplývajúcej z odseku 7.3. tohto Článku, je Veriteľ oprávnený okrem práva podľa odseku 11.2. Článku XI. Zmluvy na základe Dlžníkom predložených dokladov: Znalecký posudok nie starší ako 3 mesiace a Súhlas zastupiteľstva Dlžníka s Bankovou zárukou a so zriadením záložného práva k Nehnuteľnosti, vypracovať Záložnú zmluvu v potrebnom počte vyhotovení. Veriteľom podpísané dokumenty následne zašle Veriteľ Dlžníkovi na podpis. Originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva s vyznačenou pečiatkou príslušného orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) a originál Dlžníkom podpísanej Záložnej zmluvy doručí Dlžník Veriteľovi do 14 dní odo dňa podania návrhu na vklad záložného práva. Vznik záložného práva k Nehnuteľnosti v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka preukáže Dlžník doručením výpisu z listu vlastníctva k Nehnuteľnosti použiteľného na právne úkony s povoleným vkladom záložného práva v prospech Veriteľa, a to do 14 dní odo dňa vykonania zápisu iba v prípade, ak Veriteľ nemôže získať z technických dôvodov, ktoré nie sú na strane Veriteľa výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 7 zákona č. 177/2018 Z. z. proti byrokracii. V prípade potreby sa Zmluvné strany zaviazali poskytnúť si potrebnú súčinnosť pre dosiahnutie zriadenia zabezpečenia Úveru v zmysle tohto Článku Zmluvy.
- 7.6. Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru, (Banková záruka, Záložné právo) znáša v celom rozsahu Dlžník. V prípade zmeny zabezpečenia Úveru (Záložné právo, Banková záruka) musí byť zabezpečenie v minimálne vo Veriteľom požadovanej výške.
- 7.7. Ak Dlžník neuspokojí zabezpečené pohľadávky zo Zmluvy riadne a včas, je Veriteľ v zmysle príslušných platných právnych predpisov oprávnený začať výkon záložného práva spôsobom predaja Nehnuteľnosti na dražbe podľa § 151j a nasl. Občianskeho zákonníka (v spojení so zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov), alebo právo naložiť s Nehnuteľnosťou priamym predajom (voľnou rukou veriteľa) spôsobom uvedeným v § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka. Dlžník sa zaväzuje poskytnúť Veriteľovi potrebnú súčinnosť a zabezpečiť, aby aj iní záložcovia spolupracovali s Veriteľom pri výkone záložného práva a aby nevykonali žiadne opatrenia, ktorými by bránili uplatneniu nárokov Veriteľa, vyplývajúcich zo Zmluvy.
- 7.8. Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči prípadným vlastníkom Nehnuteľnosti, tretím osobám a/alebo užívateľom bytov alebo nebytových priestorov, ktorí by si nárokovali akékoľvek práva alebo plnenia v súvislosti s Nehnuteľnosťou, pokiaľ tieto práva nie sú výslovne uvedené v Zmluve. Najmä nie je Veriteľ povinný zabezpečiť týmto osobám náhradné bývanie, ubytovanie, prístrešie alebo iné plnenie.
- 7.9. Veriteľ je oprávnený pred otvorením Čerpacieho účtu a v priebehu Trvania úverového vzťahu prehodnotiť dostatočnosť zabezpečenia pohľadávky z Úveru. Dlžník je povinný na žiadosť Veriteľa doplniť predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka. Nehnuteľnosti podľa predchádzajúcej vety je Dlžník povinný poistiť pre prípad živeľnej udalosti a zároveň zriadiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech Veriteľa. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru, a to počas celej doby Trvania úverového vzťahu založeného Zmluvou. Prípadne je Dlžník povinný nahradiť dočasne zabezpečenie záložným právom Bankovou zárukou, a to v lehote určenej Veriteľom. V prípade, ak Dlžník takejto výzve Veriteľa nevyhoví, Veriteľ má právo postupovať

v zmysle odseku 11.2. Článku XI. Zmluvy. V čase od výzvy Veriteľa na doplnenie predmetu zálohu alebo na zmenu zabezpečenia do jeho riadneho a úplného doplnenia sa Veriteľ nemôže dostať do omeškania s plnením akýchkoľvek jeho povinností v zmysle Zmluvy.

- 7.10.** Okrem zriadenia záložného práva na Nehnuteľnosť v zmysle odseku 7.3. tohto Článku Zmluvy je Dlžník povinný v čase po otvorení Čerpacieho a Splátkového účtu a počas Trvania úverového vzťahu zabezpečiť prístup ku verejnej komunikácii cez **Prístupovú cestu**, a to zriadením vecného bremena „in rem“: „právo prechodu a prejazdu“ cez Prístupovú cestu (ďalej ako „**Vecné bremeno**“), ktorá nie je vo vlastníctve Dlžníka.

### **Článok VIII. Splácanie Úveru**

- 8.1.** Dlžník sa zaväzuje splácať Veriteľovi v Lehote splatnosti Úver, spoločne so zmluvnými úrokmi pravidelnými mesačnými splátkami vo výške uvedenej v Článku I. Zmluvy na Splátkový účet (anuitné splátky). 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 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; ustanovenie bodu 8.1. tým nie je dotknuté. 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. Zmluvy spôsobom uvedeným v Článku I. Zmluvy (zmluvný úrok).
- 8.3.** Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba Dlžníka bude najprv započítaná na úhradu zmluvnej pokuty a iných sankcií, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, potom na úhradu úrokov z omeškania, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, na úhradu penále, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, na úhradu odvodu, ak naň Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy a až po uhradení týchto súm bude zostávajúca časť platby priradená na úhradu anuitnej splátky, teda na zmluvné úroky a následne na istinu 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 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.
- 8.6.** V prípade omeškania s úhradou splátky Úveru, resp. jej časti, je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi úroky z omeškania v sadzbe ustanovenej nariadením vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z. v platnom znení so sumy, s ktorou je Dlžník v omeškani.
- 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 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 (ďalej ako „**Mimoriadne splátky**“), ak v Článku XIII. Zmluvy 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.



- 8.8.** 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 pri Výstavbe Technickej vybavenosti, ako aj po jej zrealizovaní, plniť voči Veriteľovi predovšetkým tieto povinnosti:
- a) použiť Úver výlučne na stanovený účel;
  - b) dodržať podmienky, za ktorých bol Úver Dlžníkovi poskytnutý;
  - c) vykonať Výstavbu Technickej vybavenosti 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 Výstavby Technickej vybavenosti (práce, materiály, tovary a služby), ktoré sú obsiahnuté vo Veriteľom schválenom rozpočte a v Zmluve o dielo (prípadne inom Veriteľom odsúhlasenom právnom titule) alebo ktoré sú jednotlivito pre daný účel uvedené v ZoŠFRB; a ktoré sú súčasne skutočne vykonané a dodané. Práce, materiály, tovary a služby zaplatené Dlžníkom pred poskytnutím Úveru nemôžu byť financované prostredníctvom Úveru.
- 9.3.** Dlžník je povinný zabezpečiť si odborný dozor investora formou stavebného dozoru na vlastné náklady a riziko.
- 9.4.** Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu Výstavby Technickej vybavenosti v súlade so ZoŠFRB:
- počas realizácie Výstavby Technickej vybavenosti, ako aj
  - po nadobudnutí právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia alebo po dni protokolárneho odovzdania Výstavby Technickej vybavenosti, ak výstavba nepodlieha kolaudačnému konaniu ako aj
  - počas Trvania úverového vzťahu.
- 9.5.** Dlžník je povinný zabezpečiť právoplatné Kolaudačné rozhodnutie alebo protokol o odovzdaní Výstavby Technickej vybavenosti najneskôr do 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho a Splátkového účtu. V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže Veriteľ na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti túto lehotu predĺžiť. Overenú kópiu právoplatného Kolaudačného rozhodnutia alebo protokolu o odovzdaní Výstavby Technickej vybavenosti 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 protokolu o odovzdaní Výstavby Technickej vybavenosti.
- 9.6.** Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu:
- bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa nezriadi k Technickej vybavenosti ani Nehnutel'nosti alebo jej častiam ďalšie záložné právo alebo iné vecné právo (predkupné právo, vecné bremeno) alebo ich nezaťaží záväzkovým právom (okrem nájomnej zmluvy);
  - nepredá, inak neprevedie ani nescudzí Nehnutel'nosť ani Technickú vybavenosť.
- 9.7.** Všetky zmeny týkajúce sa Dlžníka, Úveru a schopnosti Dlžníka ho splácať (predovšetkým nútená správa a ozdravný režim), Nehnutel'nosti, predovšetkým Technickej vybavenosti je Dlžník povinný vopred oznámiť Veriteľovi. V prípade vyššie uvedenej zmeny pred Kolaudačným rozhodnutím je Dlžník povinný požiadať Veriteľa o súhlas so zmenou prostredníctvom Pracovníka OÚ.
- 9.8.** Dlžník nie je oprávnený postúpiť, previesť alebo založiť akékoľvek práva, pohľadávky a nároky vyplývajúce priamo alebo nepriamo zo Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa. 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 predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu najneskôr však v lehote 60 dní odo dňa účinnosti Zmluvy originál (alebo notársky overenú fotokópiu) Bankovej záruky uzavretej v zmysle odseku 7.2. Článku VII. Zmluvy.
- 9.10.** Dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia uzavrieť poisťnú zmluvu voči živelným pohromám najmä na Budove, resp. na ostatnej

Nehnutel'nosti, ktorá je predmetom záložného práva. O uzavretí poisťnej zmluvy je Dlžník povinný bezodkladne informovať Veriteľa. Dlžník je povinný vinkulovať poisťné plnenie v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. Nehnutel'nosť musí byť poisťená po celú dobu trvania úverového vzťahu. V prípade poisťnej udalosti, ak je škoda vyššia ako 3.300,-- € je Dlžník povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Veriteľa. Zánik poisťnej zmluvy počas Trvania úverového vzťahu alebo zmena poisťnej zmluvy bez súhlasu Veriteľa sa považujú za závažné porušenie zmluvy.

- 9.11.** Dlžník týmto vyhlasuje a zaručuje sa, 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.
- 9.12.** Dlžník týmto vyhlasuje a zaručuje sa, 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.
- 9.13.** Dlžník týmto vyhlasuje, že všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré boli poskytnuté Dlžníkom Veriteľovi ako súčasť dokumentácie pri podaní žiadosti o poskytnutie Úveru ako aj pri uzavretí Zmluvy sú úplne, pravdivé a nezavádzajúce.
- 9.14.** V prípade, že Veriteľ zrealizuje čerpanie Úveru podľa odseku 6.4. Zmluvy je Dlžník povinný Veriteľovi predložiť ku každému takto zrealizovanému čerpaniu nasledovné doklady:
- daňové priznanie k DPH za obdobie, kedy vznikla Dlžníkovi povinnosť uplatniť DPH, ktorú Veriteľ uhradil Dlžníkovi na jeho účet;
  - kontrolný výkaz k daňovému priznaniu k DPH uvedeného v písm. a) tohto odseku Zmluvy;
  - výpis z banky, prípadne písomné potvrdenie z banky o zrealizovaní úhrady DPH v zmysle daňového priznania k DPH uvedeného v písm. a) tohto odseku Zmluvy.
- Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi všetky vyššie uvedené doklady v písm. a), b) a c) tohto odseku Zmluvy bezodkladne, najneskôr však do 21 dní od podania daňového priznania k DPH.
- 9.15.** Dlžník je povinný počas celej doby Trvania úverového vzťahu nakladať so svojím majetkom tak, aby u neho nenastala nútená správa alebo ozdravný režim, ani exekúcia.
- 9.16.** Dlžník vyhlasuje a zaručuje sa, že nie je účastníkom žiadneho súdneho, správneho alebo iného sporu alebo konania.
- 9.17.** Zmluvné strany sa dohodli, že Dlžník je povinný na písomnú výzvu Veriteľa kedykoľvek, najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy, predložiť Veriteľovi vo Veriteľom akceptovanej forme doklady, o ktoré ho Veriteľ vo výzve požiada.

## 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. 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](http://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 Veriteľa, ku ktorému Dlžníkovi Veriteľ zašle prístupové oprávnenia spolu s Oznámením

o otvorení Čerpacieho a Splátkového účtu, ak už nebol Dlžníkovi oznámený. Internetový portál výpisov Veriteľa je Dlžníkom dostupný prostredníctvom webového sídla Veriteľa: [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk).

## Článok XI. Sankcie

- 11.1.** Ak počas Trvania úverového vzťahu nastane skutočnosť, ktorá by mala alebo mohla mať za následok podstatnú zmenu podmienok, za ktorých bola Zmluva uzavretá a/alebo ktoré môžu podľa posúdenia Veriteľa ohroziť riadne splnenie záväzkov Dlžníka voči Veriteľovi (týmto sa rozumie podstatné porušenie zmluvných povinností uvedené v nasledovných písmenách tohto článku), najmä ale nielen ak:
- a) Dlžník poruší minimálne 3 ustanovenia Zmluvy, ktoré sa považujú za nepodstatné porušenie zmluvných povinností;
  - b) Dlžník neuhradí minimálne 3 anuitné splátky Úveru;
  - c) Dlžník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru a dodržiavania nájomného charakteru Nájomnému bytu poverenými osobami podľa odseku 9.4. Článku IX. Zmluvy;
  - d) Veriteľ zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falšovaných údajov zo strany Dlžníka, ktoré boli súčasťou dokumentácie o poskytnutí Úveru, a to predovšetkým dokladov o príjmoch Dlžníka, projektovej dokumentácie a stavebného povolenia a pod. alebo ktoréhokoľvek vyhlásenie Dlžníka v Zmluve sa preukáže nepravdivým;
  - e) Dlžník nepredloží doklady podľa odseku 7.10. alebo doklady preukazujúce Bankovú záruku alebo Záložné právo podľa Článku VII. Zmluvy alebo počas Trvania úverového vzťahu dôjde k zániku Bankovej záruky alebo Záložného práva v zmysle Článku VII. Zmluvy, poruší inú povinnosť podľa Článku VII. Zmluvy, najmä nedoplní predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti; nezriadi Bankovú záruku, nezriadi záložné právo k inej nehnuteľnosti alebo Nehnuteľnosti; nezriadi záložné právo v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa; prevedie Nehnuteľnosť alebo jej časť na tretiu osobu; v prospech tretej osoby zriadi ďalšie záložné právo k Nehnuteľnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa;
  - f) Dlžník Veriteľovi neoznámí a/alebo nedoloží predovšetkým doklad o zmene zhotoviteľa, stavebného dozoru;
  - g) Dlžník opakovane (t.j. minimálne dvakrát) poruší platobnú disciplínu, čím sa rozumie porušenie iného peňažného záväzku ako záväzku platenia anuitnej splátky;
  - h) 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;
  - i) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru (najmä nútená správa a ozdravný režim, exekúcia);
  - j) Dlžník neoznámil Veriteľovi v čase pred alebo po uzavretí Zmluvy skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zvýšenie miery rizika návratnosti Úveru, alebo Veriteľovi poskytol nepravdivé, skreslené alebo neúplné informácie;
  - k) Dlžník nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru;
  - 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 uvedenú v odsekoch 6.3. až 6.6. Článku VI. Zmluvy;
  - n) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odsekov 7.2., 7.3., 7.4., 7.5. alebo 7.9. Článku VII. Zmluvy;
  - o) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.2., 9.3., 9.5., 9.6., 9.7. alebo 9.8. Článku IX. Zmluvy;

- p) Dlžník prevedie Technickú vybavenosť alebo Nehnutelnosť na tretiu osobu alebo nedodrží povinnosť zachovania nájomného charakteru Nájomného bytu v zmysle odseku 9.4. Článku XII. Zmluvy;
  - q) nezriadi poisťnú zmluvu v zmysle odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy;
  - r) nezabezpečí rozsah vinkulácie poisťného plnenia v dohodnutom rozsahu v zmysle odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy;
  - s) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.11. až 9.17. Článku IX. Zmluvy; môže Veriteľ uplatniť sankcie v zmysle odseku 11.2. Článku XI. Zmluvy.
- 11.2.** V prípade, ak dôjde zo strany Dlžníka k porušeniu povinností podľa predchádzajúceho odseku tohto Článku, Veriteľ má právo uplatniť jednu, viacero alebo všetky z nasledujúcich sankcií:
- a) vyhlásiť bez ohľadu na dohodnutú Lehotu splatnosti Úveru Nesplatenú časť Úveru vyčíslenú ku dňu uvedenému vo vyhlásení za splatnú (Predčasná splatnosť Úveru), pričom Dlžník je povinný túto Nesplatenú časť Úveru uhradiť do **60** dní odo dňa doručenia tohto vyhlásenia;
  - b) požadovať ďalšie zabezpečenie Úveru;
  - c) obmedziť alebo úplne zastaviť čerpanie Úveru;
  - d) odstúpiť od Zmluvy alebo Zmluvu vypovedať;
  - e) vykonať (uplatniť) všetky zabezpečovacie prostriedky k Úveru alebo niektoré z nich podľa vlastnej voľby Veriteľa.
  - f) požadovať zaplatenie sankcii podľa Článku XII. Zmluvy.
- 11.3.** Pri odstúpení od Zmluvy alebo inom predčasnom ukončení Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je Dlžník povinný uhradiť Veriteľovi do 60 dní od odstúpenia celú Veriteľom určenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, zmluvnú pokutu, úroky z omeškania, penále, odvody, prípadné iné záväzky, pokiaľ Veriteľ neurčí inak. Ak to odôvodňujú ekonomické pomery Dlžníka, Dlžník môže požiadať Veriteľa v tejto lehote o uzatvorenie Dohody o splatení dlhu (Splátkový kalendár) na aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, zmluvnú pokutu, penále, odvody, prípadné iné záväzky, ktoré má voči Veriteľovi po odstúpení od Zmluvy.
- 11.4.** Dlžník je povinný jednorazovo vrátiť Veriteľovi Neoprávnene čerpaný úver, resp. jeho časť, a to v lehote 15 dní odo dňa, kedy mu bude doručená výzva Veriteľa na jednorazové vrátenie.
- 11.5.** Zmluva je v zmysle § 275 ods. 3 Obchodného zákonníka jednostranne závislá na zmluve o úvere, uzavretej podľa odseku 3.2. Článku III. Zmluvy.

## **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.
- 12.2.** V prípade porušenia povinnosti Dlžníka zabezpečiť poistenie Budovy, Nehnutelnosti, vinkuláciu poisťného plnenia podľa odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu vo výške 150,- €. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.
- 12.3.** Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlžníka zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5 % z poskytnutého Úveru z dôvodov porušenia ostatných zmluvných podmienok uvedených v odsekoch 9.1., 9.4. a 9.13. 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 termínu dokončenia stavby sa Dlžníkovi ukladá odvod vo výške 1 % zo sumy poskytnutého úveru za každých aj začatých 12 mesiacov, o ktoré sa predĺži termín dokončenia stavby; odvod sa neuloží 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 dohodnutého termínu, je povinný vrátiť Nesplatenú časť Úveru a penále vo výške 0,02 % z tejto sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou Nesplatenej časti Úveru do dňa odvedenia finančných prostriedkov.

- 12.5. Za nedodržanie podmienky na zriadenie záložného práva k Nehnutelnosti 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.
- 12.6. 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.

### **Článok XIII.**

#### **Predčasné splatenie Úveru alebo jeho časti**

- 13.1. Dlžník môže predčasne splatiť Úver alebo jeho časť najskôr po uplynutí 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia. Na základe písomnej žiadosti Dlžníka mu Veriteľ oznámi celkovú výšku zostatku Nesplatennej časti Úveru, spoločne s pevne stanoveným termínom, do ktorého je povinný Dlžník Nesplatenú časť Úveru uhradiť. Ak Dlžník Nesplatenú časť Úveru v lehote určenej Veriteľom neuhradí, bude jeho žiadosť zamietnutá a bude môcť splatiť Úver alebo jeho časť predčasne len na základe novej písomnej žiadosti a so súhlasom Veriteľa.

### **Článok XIV.**

#### **Záverečné ustanovenia**

- 14.1. Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a odseku 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a odseky 1 a 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Trvanie Zmluvy je vymedzené Trvaním úverového vzťahu.
- 14.2. Zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých Veriteľ obdrží 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. Podmienka vypracovania dodatku k Zmluve v prípade jej zmeny sa nevzťahuje na zmenu týkajúcu sa odkladu splátok poskytnutého Úveru zmeny stavebného dozoru, zmeny stavebného povolenia a v prípade nevyčerpania Úveru.
- 14.4. Zmluva predstavuje úplnú dohodu Zmluvných strán týkajúcu sa jej predmetu. Vedľajšie ústne dojednania neexistujú.
- 14.5. Žiadne opomenutie, zámerné nevyužitie, neuplatnenie, neskoré uplatnenie alebo odklad uplatnenia alebo využitia určitého zmluvného alebo zákonného práva alebo nároku sa nepovažuje za vzdanie sa tohto práva alebo nároku alebo súvisiaceho práva alebo nároku.
- 14.6. Nadpisy v Zmluve slúžia iba k uľahčeniu orientácie a nemajú vplyv na jej výklad.
- 14.7. Dlžník týmto vyhlasuje, že v zmysle § 401 Obchodného zákonníka sa predlžuje premlčacia doba práv voči Dlžníkovi, a to na 10 rokov od doby, keď začala po prvý raz plynúť.
- 14.8. Práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia predovšetkým ZoŠFRB a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to najmä Obchodným zákonníkom, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákonom č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a zmene a doplnení niektorých zákonov a zákonom č. 523/2004 Z. z., o rozpočtových pravidlách verejnej správy, zákonom 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 to nebude úspešné, rozhodne spor príslušný súd Slovenskej republiky.
- 14.11.** Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Bratislave, dňa.....

V .....dňa .....

Veriteľ :

Dlžník :

.....  
Ing. Juraj K v e t k o, PhD.  
generálny riaditeľ  
Štátneho fondu rozvoja bývania  
pečiatka a podpis

.....  
Ing. Tibor Taldík  
starosta obce  
pečiatka a podpis  
overenie podpisu dlžníka