

Zmluva o úvere

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

Číslo Zmluvy: 201/369/2023

FO

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Veriteľ:

Názov: Štátny fond rozvoja bývania
Adresa sídla: Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37
IČO: 31749542
Štatutárny orgán: Ing. Tomáš Lamprecht,
generálny riaditeľ Štátneho fondu rozvoja bývania
Webové sídlo: www.sfrb.sk

(ďalej ako „Veriteľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Dlžník 1:

Meno, priezvisko, titul: Réka Jávorka
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
adresa trvalého pobytu:
Ulica a číslo domu:
PSČ:
Štátna príslušnosť:
Rodinný stav:

Dlžník 2:

Meno, priezvisko, titul: Viktor Jávorka
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
adresa trvalého pobytu:
Ulica a číslo domu:
PSČ:
Štátna príslušnosť:
Rodinný stav:

(Dlžník 1 a Dlžník 2 spolu ďalej ako „Dlžník“ v príslušnom gramatickom tvare)

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

Adresa

Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37

Telefón

0850 166 031

IČO

31749542

E-mail

info@sfrb.sk

Web

www.sfrb.sk

Článok I. Prehľad základných podmienok Zmluvy

Maximálna výška Úveru:	120 000,00 EUR
Účel poskytnutia Úveru:	Obstaranie bytu výstavbou bytu v rodinnom dome (mladomanželia)
Kód účelu:	U 2410
Úroková sadzba:	1 % p.a.
Spôsob výpočtu úroku:	365/360 dní
Lehota splatnosti:	30 rokov odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky úveru
Výška anuitnej splátky:	386,73 EUR
Názov stavby:	Rodinný dom
Miesto stavby:	Dunajská Streda, Subotická ulica
Špecifikácia nehnuteľnosti :	byt, ktorý má byť postavený výstavbou v rodinnom dome, postavenom na pozemku - parcele registra „C“ na parcele č. 1013/188 a č.1013/308, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Malé Blahovo, zapísanej na LV č. 4624 (ďalej ako „Byt“),
Stavebné povolenie vydané dňa:	30.5.2023 , 12.6.2023
Označenie stavebného úradu:	Mesto Dunajská Streda , Mesto Dunajská Streda
Pod číslom:	21205/DS/9685/2023/033-LSzI , 33241/DS/9685/2023/033-LSzI
Právoplatnosť:	12.6.2023
Okres/kód okresu, kde sa Výstavba realizuje:	Dunajská Streda/201
Stavebný dozor (meno, číslo oprávnenia):	Ing. Erika Szelle, 3430*A*1
Zabezpečenie Úveru:	Záložné právo k Nehnuteľnosti a Inej nehnuteľnosti
Obstarávací náklad:	246 295,63 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., IČO: 00 682 420.

Úver - poskytnutie štátnej podpory vo forme úveru vo výške a na účel uvedený v Článku I. Zmluvy.

Čerpací účet - účet zriadený Veriteľom v Banke, z ktorého Dlžník čerpá Úver za podmienok uvedených v Článku VI. Zmluvy. 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 Anuitnými splátkami Úver 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.

Anuitná splátka - pravidelná mesačná splátka Úveru. Anuitnými splátkami Dlžník spláca Veriteľovi Úver v Lehote splatnosti a vo výške Úveru podľa Článku I. Zmluvy, na príslušný Splátkový účet.

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

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

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

Pracovník MÚ – príslušný pracovník úradu obce v sídle okresu príslušného podľa miesta Výstavby Bytu v zmysle § 15 odsek 1 písmeno a) ZoŠFRB.

Budova – rodinný dom špecifikovaný v Článku I. Zmluvy, v ktorom má byť postavený výstavbou/nadstavbou/ /vstavbou/prístavbou/prestavbou Byt.

Byt – miestnosť alebo súbor miestností špecifikovaný v Článku I. Zmluvy, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a slúžia ako samostatné bytové jednotky. Byt, na ktorý bola poskytnutá podpora vo forme Úveru, sa nachádza v Budove.

Iná nehnuteľnosť – nehnuteľnosť, ktorá nie je Nehnuteľnosťou a je predmetom záložného práva.

Nehuteľnosť – Budova spolu s Pozemkom, na ktorom je Budova postavená, tvoria spoločne predmet záložného práva, súčasťou Budovy je financovaný Byt.

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

Pozemok – pozemok, na ktorom je postavená Budova.

Výstavba Bytu - výkon prác vrátane dodávok materiálu, ktoré sú uskutočňované na účel výstavby Bytu v súlade s projektovou dokumentáciou a Stavebným povolením 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 a) bod 1 ZoŠFRB.

Kolaudačné rozhodnutie – rozhodnutie stavebného úradu o povolení užívania Budovy.

Dlžník – osoby, t. j. Dlžník 1 a Dlžník 2 spoločne, ktorým bol poskytnutý Úver a, ktorí sú mladomanželmi v zmysle § 6 ods. 4 písm. a) ZoŠFRB, ktorých vek v deň podania žiadosti nepresiahne u každej osoby 35 rokov a zároveň uzavreli manželstvo najviac 36 mesiacov pred podaním žiadosti o poskytnutie podpory.

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

Dodávateľ – subjekt, ktorý v prípade Výstavby Bytu Dlžníkom svojpomocou dodáva Dlžníkovi materiál a služby na Výstavbu Bytu.

Zmluva o dielo – právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako objednávateľom/stavebníkom Rodinného domu/Bytu a Zhotoviteľom, ktorým sa realizuje Výstavba Bytu a na základe ktorej a rozhodnutia príslušného štátneho orgánu (okresný úrad, stavebný odbor) dochádza k nadobudnutiu vlastníckeho práva k Bytu, ktorého cena je celkovo alebo čiastočne hrazená na základe finančných prostriedkov poskytnutých na základe Zmluvy.

Obstarávací náklad výstavby Bytu – cena za zhotovenie Výstavby Bytu a cena za prípadné vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie. Cena pozemku a nebytového priestoru sa do obstarávacieho nákladu nezapočíta. Obstarávacím nákladom sa rozumie cena vrátane dane z pridanej hodnoty.

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

Trvanie úverového vzťahu – doba od momentu účinnosti Zmluvy do momentu zániku záväzku Zmluvných strán vyplývajúcej zo Zmluvy.

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

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

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

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

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

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

Vyhláška MDVaRR - Vyhláška MDVaRR 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.

Článok III. Predmet Zmluvy

- 3.1. Predmetom Zmluvy je poskytnutie Úveru a úprava práv a povinnosti Zmluvných strán pri poskytnutí, čerpaní a splácaní Úveru.
- 3.2. Na základe žiadosti Dlžníka č. **369/2023** zo dňa **22.6.2023** overenej Pracovníkom MÚ **Dunajská Streda**, Veriteľ rozhodol o poskytnutí Úveru. Dlžník sa zaväzuje tento Úver použiť v Zmluve stanoveným spôsobom, na účel určený v Článku I. a V. Zmluvy, a splatiť Úver spolu so zmluvnými úrokmi a iným príslušenstvom Úveru Veriteľovi, ako aj splniť ďalšie záväzky uvedené v Zmluve, resp. z nej vyplývajúce.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak je Dlžníkov viac, sú títo voči Veriteľovi zaviazaní spoločne a nerozdielne ako spoludlžníci vo vzťahu ku všetkým záväzkom, ktoré vyplývajú zo Zmluvy alebo s ňou súvisia alebo vzniknú na základe tejto Zmluvy.

Článok IV. Poskytnutie Úveru

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

=120 000,00 EUR

- a to po splnení všetkých podmienok uvedených v odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy.
- 4.2. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver na Čerpací účet bezhotovostným prevodom. Zmluvné strany sa dohodli, že Úver sa považuje za poskytnutý dňom otvorenia Čerpacieho účtu, keďže týmto dňom sú finančné prostriedky vo výške Úveru alokované a vyhradené na Čerpacom účte pre Dlžníka. Dlžník je povinný nakladať s prostriedkami na Čerpacom účte len v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov.
 - 4.3. Veriteľ sa zaväzuje, otvoriť v prospech Dlžníka Čerpací a Splátkový v lehote **45 kalendárnych dní** odo dňa riadneho a úplného doručenia všetkých Veriteľom požadovaných dokladov. O otvorení Čerpacieho účtu a Splátkového účtu bude Veriteľ bezodkladne písomne informovať Dlžníka.

Článok V. Účel Úveru

- 5.1. Úver sa poskytuje za účelom Výstavby Bytu za podmienok uvedených v Zmluve a v ustanoveniach § 9 a §10 ZoŠFRB.
- 5.2. Účel Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, Stavebným zákonom a Vyhláškou MDaV.

Článok VI. Čerpanie Úveru

- 6.1. Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční výlučne spôsobom uvedeným v tomto Článku VI. Zmluvy vždy na základe písomnej žiadosti Dlžníka čerpanie predloženej príslušnému Pracovníkovi MÚ (ďalej len „**Žiadosť o čerpanie**“).

- 6.2.** Dlžník je oprávnený požiadať o čerpanie finančných prostriedkov Úveru v celej výške uvedenej v odseku 4.1. Článku IV. Zmluvy jednorazovo alebo postupne na základe viacerých žiadostí o čerpanie Úveru, najviac však do výšky Úveru uvedenej v odseku 4.1. Článku IV. Zmluvy. Dlžník v Žiadosti o čerpanie Úveru uvedie výšku sumy finančných prostriedkov Úveru, o čerpanie ktorej žiada. Výška sumy finančných prostriedkov uvedená v Žiadosti o čerpanie môže byť najviac vo výške, ktorá zodpovedá sume faktúr predkladaných spolu so Žiadosťou o čerpanie v zmysle tohto Článku Zmluvy.
- 6.3.** Spolu s každou Žiadosťou o čerpanie je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi MÚ riadnu faktúru alebo faktúry vystavené Dodávateľom. Pri čerpaní prostriedkov z Čerpacieho účtu je Dlžník povinný za účelom kontroly faktúry predložiť Pracovníkovi MÚ súpis vykonaných prác alebo dodávok, ako aj iné potrebné a dôveryhodné doklady. Žiadosť s faktúrou je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi MÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby bez zbytočného odkladu po jej doručení, minimálne 30 dní pred splatnosťou faktúry. V prípade nedodržania tejto lehoty Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry. Všetky požadované doklady musia byť opatrené podpisom Dlžníka, podpisom a pečiatkou príslušného stavebného dozoru. Ak predložená faktúra pozostáva z viacerých strán, každá strana faktúry vrátane príloh faktúry musí byť podpísaná Dlžníkom a stavebným dozorom.
- 6.4.** Každá faktúra predložená podľa tohto Článku Zmluvy musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu podľa príslušných právnych predpisov, predovšetkým zákona o účtovníctve, o dani z pridanej hodnoty a podobne. Faktúra bude obsahovať predovšetkým identifikačné údaje Dlžníka a Zhotoviteľa/Dodávateľa, bankové spojenie Zhotoviteľa/Dodávateľa a formu úhrady bezhotovostným prevodom, poradové číslo faktúry, dátum dodania, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, druh práce alebo dodávok materiálu s vyznačením množstva a jednotkovej ceny, uplatnenú sadzbu dane v prípade, ak je Zhotoviteľ/Dodávateľ platcom DPH, základ dane a výšku dane a celkovú sumu. Dlžník môže predložiť 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. Nesplnenie týchto povinností, resp. ak faktúra nebude obsahovať požadované skutočnosti, má za následok, že Veriteľ nie je povinný umožniť Dlžníkovi Čerpanie Úveru do odstránenia nedostatkov.
- 6.5.** Pracovník MÚ odsúhlasí Dlžníkom predložené podklady podľa vyššie uvedených odsekov tohto Článku Zmluvy a vydá súhlas s uvoľnením čerpania finančných prostriedkov Úveru, následne najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom splatnosti faktúry skontrolované doklady predloží Veriteľovi. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto odseku Zmluvy Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry. Veriteľ skontroluje doklady predložené Pracovníkom MÚ a dodržanie zmluvne stanovených podmienok a schváli čerpanie prostriedkov z Úveru. Veriteľ zašle Banke pokyn na čerpanie finančných prostriedkov Úveru. V prípade vzniku akýchkoľvek právnych pochybností alebo nedodržania zmluvných podmienok Dlžníkom, Veriteľ neschváli uvoľnenie čerpania finančných prostriedkov Úveru a prostredníctvom Pracovníka MÚ písomne oznámi Dlžníkovi dôvod zamietnutia čerpania finančných prostriedkov Úveru.
- 6.6.** Dlžník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným v tomto článku Zmluvy najdlhšie do 3 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia alebo iného rozhodnutia súvisiaceho s Budovou (podľa odseku 9.5. článku IX. Zmluvy). Veriteľ môže na základe písomnej a odôvodnenej žiadosti Dlžníka túto lehotu na čerpanie Úveru predĺžiť.
- 6.7.** Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Úver bude Dlžníkovi poskytnutý bezhotovostne formou čerpania prostriedkov Úveru, ktoré budú poukázané priamo na účet Zhotoviteľa 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 berie na vedomie, že Úver je poskytnutý z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky. Veriteľ spravuje majetok štátu v súlade so Zákonom o správe majetku, Zákonom o pohľadávkach štátu a Zákonom o rozpočtových pravidlách.

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 súvisiacich s ňou počas celej doby Trvania úverového vzťahu tak ako je definované nižšie v tomto Článku VII. Zmluvy. Zabezpečenie Úveru pozostáva z **dvoch etáp**, a to z etapy pred nadobudnutím právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia a z etapy po nadobudnutí právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia k Budove/Bytu.
- 7.2. **Pred nadobudnutím 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 § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka, k **Nehnutel'nosti/Inej nehnuteľnosti**, ktorých hodnota musí byť minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru. Dlžník je povinný bezodkladne po podpise tejto Zmluvy uzatvoriť s Veriteľom záložnú zmluvu k Nehnutel'nosti/Inej nehnuteľnosti (ďalej len „**Záložná zmluva**“) v súlade s ustanovením § 151a Občianskeho zákonníka s vyššie uvedenými podmienkami a predložiť Veriteľovi doklady uvedené v odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy.
- 7.3. **Po nadobudnutí právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia** je Dlžník povinný v lehote do 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia, v súlade s ustanovením § 151a Občianskeho zákonníka uzavrieť s Veriteľom Záložnú zmluvu, predmetom ktorej bude **Nehnutel'nosť**, 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, vyššie uvedené platí len, ak nebolo zriadené záložné právo v prospech Veriteľa k Nehnutel'nosti podľa odseku 7.2. tohto Článku Zmluvy.
- 7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak je Budova v takom štádiu rozostavanosti, ktoré umožňuje, aby bola predmetom Záložnej zmluvy a Veriteľ o to Dlžníka požiada, je Dlžník povinný uzavrieť s Veriteľom Záložnú zmluvu k Nehnutel'nosti.
- 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, pričom súčet hodnôt založenej Nehnutel'nosti/ Inej nehnuteľnosti musí byť minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru, túto skutočnosť je Dlžník povinný preukázať znaleckým posudkom nie starším ako 30 dní. V prípade akýchkoľvek pochybností o hodnote Nehnutel'nosti/Inej nehnuteľnosti sa primerane uplatní postup podľa odseku 7.7. tohto Článku Zmluvy.
- 7.6. 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). Dlžník sa zaväzuje, že nevykoná žiadny úkon smerujúci k zániku záložného práva k Nehnutel'nosti/ Inej nehnuteľnosti bez súhlasu Veriteľa.
- 7.7. 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. Nehnutel'nosti podľa predchádzajúcej vety je Dlžník povinný poistiť pre prípad živeľnej udalosti a zároveň zriadiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech Veriteľa. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa

musí byť minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru počas celej doby Trvania úverového vzťahu. V prípade, ak Dlžník takejto výzve Veriteľa nevyhoví, Veriteľ má právo postupovať podľa odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy. V čase od výzvy Veriteľa na doplnenie predmetu zálohu alebo na zmenu zabezpečenia do jeho riadneho a úplného doplnenia sa Veriteľ nemôže dostať do omeškania s plnením akýchkoľvek jeho povinností v zmysle Zmluvy.

- 7.8.** Náklady a poplatky súvisiace so zriadením záložného práva k Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti znáša v celom rozsahu Dlžník.
- 7.9.** Ak Dlžník neuspokojí pohľadávku Veriteľa 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 spolupracovali s Veriteľom pri výkone záložného práva a aby nevykonali žiadne opatrenia, ktorými by bránili uplatneniu nárokov Veriteľa, vyplývajúcich zo Zmluvy.
- 7.10.** Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči vlastníkom založených nehnuteľností, tretím osobám a/alebo užívateľom bytov alebo nebytových priestorov, ktorí by si nárokovali akékoľvek práva alebo plnenia v súvislosti so založenými nehnuteľnosťami, pokiaľ tieto práva nie sú výslovne uvedené v Zmluve. Najmä nie je Veriteľ povinný zabezpečiť týmto osobám náhradné bývanie, ubytovanie, prístrešie alebo iné plnenie.

Článok VIII. Splácanie Úveru

- 8.1.** Dlžník sa zaväzuje splácať Úver Veriteľovi v Lehote splatnosti, spoločne so zmluvnými úrokmi pravidelnými mesačnými splátkami vo výške uvedenej v Článku I. Zmluvy na Splátkový účet (**Anuitné splátky**). **Anuitná splátka Úveru podľa Zmluvy musí byť pripísaná na Splátkový účet najneskôr k 15. dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci.**
- 8.2.** 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. Zmluvy (zmluvný úrok).
- 8.3.** Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek vykonaná platba Dlžníka vykonaná počas trvania platnosti a účinnosti Zmluvy, po vyhlásení predčasnej splatnosti Úveru alebo po ukončení platnosti a účinnosti tejto Zmluvy (napr. odstúpenie od Zmluvy) sa započíta v nasledovnom poradí na úhradu:
- a) zmluvnej pokuty a iných sankcií ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
 - b) úrokov z omeškania ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
 - c) penále ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
 - d) odvodu ak naň Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov
- a až po uhradení týchto súm bude zostávajúca časť platby započítaná na úhradu Anuitnej splátky, teda na zmluvný úrok a následne na istinu. Ak bude Dlžník v omeškanií so zaplatením viacerých Anuitných splátok Úveru, ním vykonaná úhrada sa bude považovať v prvom rade za úhradu tej splátky, resp. splátok, s ktorými bude Dlžník najdlhšie v omeškanií. Povinnosť zaplatenia Anuitnej splátky Úveru ako aj úroku z omeškania tým ostáva nedotknutá.
- 8.4.** Splátka Úveru alebo iná suma zaplatená Dlžníkom v zmysle Zmluvy sa považuje za uhradenú najskôr okamihom jej pripísania na Splátkový účet.

- 8.5.** V prípade, že Dlužník preukáže dočasnú neschopnosť a nemožnosť splácať Úver a písomne požiada Veriteľa o odklad platenia splátok Úveru alebo o uzavretie dohody o splátkach, môže Veriteľ uzavrieť s Dlužníkom dohodu o splátkach, prípadne môže povoliť odklad platenia splátok Úveru v súlade s § 7 zákona o pohľadávkach štátu.
- 8.6.** Posledná splátka Úveru predstavuje zostatok záväzku Dlužníka a jeho výšku Veriteľ oznámi Dlužníkovi písomne po riadnom a včasnom uhradení predposlednej splátky Úveru zo strany Dlužníka tak, aby bola uhradená v súlade s odsekom 8.1. tohto Článku Zmluvy.
- 8.7.** V prípade omeškania s úhradou splátky Úveru, resp. jej časti, je Dlužník povinný zaplatiť Veriteľovi úrok z omeškania vo výške podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka zo sumy, s ktorou je Dlužník v omeškani.
- 8.8.** Dlužník 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**“). Dlužník 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.

Článok IX. Povinnosti a vyhlásenia Dlužníka

- 9.1.** Dlužník je povinný okrem všeobecných zákonných povinností pri realizácii Výstavby Bytu 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 Dlužníkovi poskytnutý;
 - c) vykonať realizáciu Výstavby Bytu v súlade s právoplatným stavebným povolením, predloženou projektovou dokumentáciou a Veriteľom schváleným rozpočtom;
 - d) dodržať technické podmienky Výstavby Bytu podľa § 10 ods. 1 písm. b) ZoŠFRB, a to, aby podlahová plocha bytových a iných priestorov v Budove prislúchajúca k jednému bytu neprevyšovala 120 m² a viac ako polovica z tejto podlahovej plochy bola určená na bývanie ako aj dodržať minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť Budovy podľa § 10 ods. 1, písm. c) ZoŠFRB. Do podlahovej plochy Bytu sa podľa § 10 ods. 3 ZoŠFRB nezapočíta podlahová plocha podkrovného priestoru prístupného z Bytu, ak jeho podchodná výška vymedzená konštrukciou krovu nepresahuje 1 800 mm. Do podlahovej plochy Bytu sa nezapočíta ani podlahová plocha balkóna, lodžie a terasy a garáže do 25 m².
- 9.2.** Dlužník je povinný z poskytnutých prostriedkov Úveru hradiť len tie časti Výstavby Bytu (práce, materiály, tovary a služby), ktoré sú obsiahnuté vo Veriteľom schválenom rozpočte a v Zmluve o dielo (prípadne inom Veriteľom odsúhlasenom právnom titule), alebo ktoré sú jednotlivo pre daný účel uvedené v ZoŠFRB; a ktoré sú súčasne skutočne vykonané a dodané. Práce, materiály, tovary a služby zaplatené Dlužníkom pred poskytnutím Úveru nemôžu byť financované prostredníctvom Úveru.
- 9.3.** Dlužník je povinný zabezpečiť v súlade so Stavebným povolením:
- odborný dozor, formou stavebného dozoru, resp. písomne požiadať Veriteľa o odsúhlasenie zmeny stavebného dozoru a preukázať túto zmenu;
 - Zhotoviteľa, resp. písomne požiadať Veriteľa o odsúhlasenie zmeny Zhotoviteľa a preukázať túto zmenu.
- 9.4.** Dlužník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu Výstavby Bytu v súlade so ZoŠFRB počas Trvania úverového vzťahu.
- 9.5.** Dlužník je povinný realizovať Výstavbu Bytu v lehote 24 mesiacov od otvorenia Čerpacieho účtu. V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže Veriteľ túto lehotu predĺžiť, a to na základe písomnej žiadosti Dlužníka, doručenej Veriteľovi pred uplynutím lehoty

24 mesiacov od otvorenia Čerpacieho účtu. Dlžník je povinný zabezpečiť v uvedenej lehote právoplatné Kolaudačné rozhodnutie. Dlžník je ďalej povinný zabezpečiť overenú kópiu komplexného energetického certifikátu, ktorý tvorí súčasť Kolaudačného rozhodnutia. Overenú kópiu právoplatného Kolaudačného rozhodnutia a komplexný energetický certifikát, ktorý tvorí súčasť Kolaudačného rozhodnutia je Dlžník povinný doručiť na vlastné náklady príslušnému Pracovníkovi MÚ, a to do 14 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia.

- 9.6.** Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa nezriadi k Inej nehnuteľnosti a k Nehnuteľnosti alebo jej časti iné záložné právo ako záložné právo podľa Článku VII. Zmluvy. Dlžník tiež nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa scudziť Nehnuteľnosť/Inú nehnuteľnosť alebo jej časť či iný predmet zálohu na tretiu osobu.
- 9.7.** Všetky zmeny týkajúce sa Dlžníka (predovšetkým rozvod na strane Dlžníka, zrušenie bezpodielového spoluvlastníctva manželov, úmrtie jedného z Dlžníkov, prípadné zbavenie alebo obmedzenie spôsobilosti na právne úkony jedného z Dlžníkov, zmena trvalého pobytu a podobne), Úveru, schopnosti Dlžníka ho splácať (predovšetkým hrozíaca platobná neschopnosť alebo predĺženosť Dlžníka, konkurz alebo oddĺženie splátkovým kalendárom, spory týkajúce sa Dlžníka) a Budovy (zmeny súvisiace s Bytom a pod.) je Dlžník povinný bezodkladne písomne oznámiť Veriteľovi. Dlžník je tiež povinný bezodkladne preukázať Veriteľovi zmenu osobných údajov dôveryhodným spôsobom, a to napr. fotokópiami úradných dokladov, na ktorých bude vyznačená zhoda kópie s originálom. Zhodu kópie úradného dokladu s originálom vyznačí na fotokópii zamestnanec príslušného úradu oprávnený na vyznačenie takejto zhody. Veriteľ posúdi Dlžníkom predložené fotokópie úradných dokladov a v prípade pochybností je oprávnený predložené fotokópie Dlžníkovi vrátiť a vyzvať ho na opravu, prípadne na doplnenie alebo predloženie fotokópie iného dokladu v súlade s týmto odsekom.
- 9.8.** Dlžník nie je oprávnený postúpiť, previesť alebo založiť akékoľvek práva, pohľadávky a nároky vyplývajúce priamo alebo nepriamo zo Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa, a to ani v rámci predaja podniku Dlžníka alebo jeho časti. V prípade akejkoľvek zmeny v osobe Dlžníka je Dlžník povinný zabezpečiť, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy vzťahovali v rovnakom rozsahu aj na nového dlžníka.
- 9.9.** Dlžník je povinný, do právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia, vopred písomne požiadať Veriteľa (prostredníctvom Pracovníka MÚ) o súhlas s každou zmenou, ktorá by sa mala týkať najmä ale nielen Výstavby Bytu a schváleného rozpočtu ceny Bytu. V prípade, ak zmenou použitých materiálov alebo technických riešení nedôjde k zhoršeniu technických parametrov Budovy, k podstatným zmenám projektového riešenia, ani ku zníženiu oprávnených nákladov Výstavby Bytu a táto zmena nepresahuje celkovú sumu 10.000,- EUR, môže túto zmenu odsúhlasiť pracovník MÚ. Súčasťou návrhu Dlžníka musí byť aj súhlasné stanovisko projektanta Výstavby Bytu a Zhotoviteľa. K predmetnej žiadosti Pracovník MÚ vydá stanovisko, ktoré zašle na vedomie Veriteľovi. Veriteľ podľa potreby vykoná kontrolu na overenie povolených zmien Výstavby Bytu.
- 9.10.** Dlžník je povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu, najneskôr však v lehote v 6 mesiacov odo dňa účinnosti Zmluvy tieto doklady:
- Záložnú zmluvu, ktorou sa zriaďuje záložné právo k Inej nehnuteľnosti a k Pozemku (originál);
 - Zmluvu o zriadení vecného bremena „in rem“: „právo prechodu a prejazdu“ cez Prístupovú cestu (originál); toto neplatí ak je Prístupová cesta vo vlastníctve Dlžníka, alebo je k Prístupovej ceste zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu pre vlastníkov Pozemku;
 - list vlastníctva použiteľný na právne úkony, nie starší ako 30 dní s vyznačeným záložným právom k Inej nehnuteľnosti a k Pozemku v prospech Veriteľa a vecným bremenom „in rem“: „právo prechodu a prejazdu“ cez Prístupovú cestu v prospech Veriteľa, pokiaľ Prístupová cesta nie je vo vlastníctve Dlžníka 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;
- 9.11.** Dlžník sa zaväzuje, že Byt v lehote piatich rokov od nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia nepredá, neprevedie alebo inak nescudzí. Dlžník sa ďalej zaväzuje, že 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 s ňou inak nenaloží.
- 9.12.** Po uplynutí lehoty v zmysle odseku 9.11. tohto Článku Zmluvy je Dlžník oprávnený s Nehnuteľnosťou nakladať, avšak len po predchádzajúcom písomnom súhlase Veriteľa. V tomto prípade súčasne platí, že Dlžník je povinný buď zachovať záložné právo podľa Článku VII. Zmluvy aj po prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti, alebo môže požiadať Veriteľa o zmenu zabezpečenia Inou nehnuteľnosťou, ktorá však bude spĺňať všetky kritériá Nehnuteľnosti a podmienok v zmysle ZoŠFRB a Zmluvy.
- 9.13.** Dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia uzavrieť poisťnú zmluvu na Byt voči živelným pohromám a zriadiť vinkuláciu poisťného plnenia v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. Byt musí byť poistený po celú dobu Trvania úverového vzťahu. V prípade vzniku poisťnej udalosti, ak je škoda vyššia ako 3.300,-EUR 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 podstatné porušenie Zmluvy.
- 9.14.** Dlžník vyhlasuje, že nie je v omeškaní s plnením svojich záväzkov. V prípade, ak je Dlžník zároveň aj podnikateľom, vyhlasuje, že neexistujú žiadne skryté záväzky, ktoré nie sú obsiahnuté alebo viditeľné v účtovníctve Dlžníka.
- 9.15.** Dlžník vyhlasuje, že uzavretie Zmluvy a plnenie povinností z nej vyplývajúcich nepredstavuje žiadne porušenie právnych predpisov, rozhodnutí alebo dohody Dlžníka. Dlžník ďalej vyhlasuje, že získal všetky súhlasy a povolenia a splnil všetky podmienky, ktoré sú potrebné na uzavretie a riadne plnenie Zmluvy.
- 9.16.** Dlžník vyhlasuje, že všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré poskytol Veriteľovi pri podaní žiadosti o poskytnutie Úveru ako aj pri uzavretí Zmluvy sú úplné, pravdivé, nezavádzajúce, nepozmenené, správne a neskreslené.
- 9.17.** Dlžník vyhlasuje, že:
- nie je účastníkom žiadneho súdneho, správneho alebo iného sporu alebo konania, ktoré by mohli ohroziť, prípadne nežiadúcim spôsobom ovplyvniť splácanie poskytnutého Úveru a že začatie takýchto sporov alebo konaní nehrozí,
 - nemá žiadne záväzky voči daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, zdravotnej poisťovni, úradu práce, sociálnych vecí a rodiny, colnému úradu, ani iným verejným inštitúciám, úradom alebo organizáciám a orgánom verejnej moci.
- 9.18.** Dlžník je povinný počas celej doby Trvania úverového vzťahu nakladať so svojím majetkom tak, aby u neho nenastal úpadok v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov alebo exekúcia.
- 9.19.** Zmluvné strany sa dohodli, že Dlžník je povinný na písomnú výzvu Veriteľa kedykoľvek, najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy, predložiť Veriteľovi vo Veriteľom akceptovanej forme doklady, o ktoré ho Veriteľ vo výzve požiada.
- 9.20.** Dlžník je povinný bezodkladne preukázať Veriteľovi zmenu osobných údajov dôveryhodným spôsobom, a to napr. kópiami úradných dokladov, na ktorých bude vyznačená zhoda kópie s originálom. Zhodu kópie úradného dokladu s originálom vyznačí na kópii zamestnanec príslušného úradu oprávnený na vyznačenie takejto zhody. Veriteľ posúdi Dlžníkom predložené kópie úradných dokladov a v prípade pochybností je oprávnený predložené kópie Dlžníkovi vrátiť a vyzvať ho na opravu, prípadne na doplnenie alebo predloženie kópie iného dokladu v súlade s týmto odsekom.

Článok X. Doručovanie

- 10.1.** Všetku korešpondenciu, ktorá je adresovaná Dlžníkovi (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Veriteľa, prípadne aj upomienok na úhradu omeškaných anuitných splátok), Veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu 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 zásielka za doručení dňom uloženia zásielky na pošte Dlžníka. V prípade, ak sa Veriteľovi vráti zásielka adresovaná Dlžníkovi s poznámkou „adresát neznámy“, zásielka sa považuje za doručení dňom vrátenia neprevzatej zásielky.
- 10.2.** V prípade, ak korešpondencia môže byť doručovaná Dlžníkovi aj v inej ako 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 doručení Dlžníkovi v deň bezprostredne nasledujúci po uložení e-správy v jeho e-schránke.
- 10.3.** Dlžník je povinný bez zbytočného odkladu písomne informovať Veriteľa o zmene trvalého bydliska, resp. adresy na doručovanie písomností. Písomnosti doručované Dlžníkovi zo strany Veriteľa sa budú považovať za doručené aj v prípade, ak k ich doručeniu nedošlo z akýchkoľvek dôvodov na strane Dlžníka (napr. nezdržiava sa, nesídlí, nepreberá poštu na naposledy známej adrese alebo odmietne prevzatie písomnosti). V takomto prípade je dňom doručenia písomnosti deň, v ktorý bude doručovaná písomnosť vrátená Veriteľovi poštou ako nedoručená.

Článok XI. Sankcie

- 11.1.** V prípade, že Dlžník poruší povinnosť uloženú mu právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, resp. Zmluvou, Veriteľ je oprávnený uložiť mu príslušnú sankciu za jednotlivé porušenie podľa právnych predpisov a/alebo Zmluvy.
- 11.2.** Ak počas Trvania úverového vzťahu nastane skutočnosť, ktorá by mala alebo mohla mať za následok podstatnú zmenu podmienok, za ktorých bola Zmluva uzavretá a/alebo ktoré môžu podľa posúdenia Veriteľa ohroziť riadne splnenie záväzkov Dlžníka voči Veriteľovi, **čím sa rozumie podstatné porušenie zmluvných povinností**, najmä, ale nielen, ak:
- Dlžník poruší minimálne 3 ktorékoľvek ustanovenia Zmluvy, ktoré sa považujú za nepodstatné porušenia zmluvných povinností;
 - Dlžník poruší povinnosť splácať Úver riadne a včas a je v omeškaní s minimálne 3 Anuitnými splátkami Úveru alebo s poslednou Anuitnou splátkou Úveru;
 - Dlžník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru a obsahu Zmluvy poverenými osobami;
 - Dlžník uviedol akékoľvek nepravdivé, neúplné, skreslené, nesprávne, zavádzajúce alebo pozmenené údaje a informácie, ktoré boli súčasťou dokumentácie k žiadosti o poskytnutie Úveru, a to predovšetkým dokladov o príjmoch Dlžníka, projektovej dokumentácie, znaleckého posudku, stavebného povolenia, Kolaudačného rozhodnutia a pod. a/alebo poskytnutých v priebehu Trvania úverového vzťahu, a to najmä, nie však výlučne dokladov o príjmoch Dlžníka, dokumentácie k Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti a pod.;
 - Dlžník nezabezpečí Úver podľa Článku VII. Zmluvy;
 - Dlžník nepredloží Veriteľovi doklady uvedené v odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy alebo počas Trvania úverového vzťahu dôjde k zániku záložného práva v zmysle Článku VII. Zmluvy alebo k zápisu iného záložného práva ako záložného práva v zmysle Článku VII. Zmluvy alebo akejkoľvek inej ťarchy k Nehnuteľnosti alebo Inej nehnuteľnosti;
 - Dlžník neoznámí Veriteľovi zmenu Zhotoviteľa/Dodávateľa, stavebného dozoru a/alebo nedoloží doklad o zmene Zhotoviteľa/Dodávateľa, stavebného dozoru, resp. nový

stavebný dozor má zmluvný vzťah, pracovnoprávny vzťah alebo iný obdobný vzťah so Zhotoviteľom/Dodávateľom;

- h) Dlžník opakovane (t. j. minimálne dvakrát) poruší platobnú disciplínu, čím sa rozumie porušenie iného peňažného záväzku ako záväzku platenia Anuitných splátok Úveru;
- i) 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 Veriteľa voči Dlžníkovi na základe Zmluvy;
- j) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru, najmä podstatné zhoršenie finančnej situácie Dlžníka, platobnú neschopnosť Dlžníka, hroziaci konkurz, exekúciu, atď. alebo Dlžník poruší povinnosť predchádzania konkurzu a exekúcií v zmysle ods. 9.18. Článku IX. Zmluvy;
- k) Dlžník poruší povinnosti podľa Čl. VI. Zmluvy, v dôsledku ktorej dôjde k akejkoľvek skutočnosti znemožňujúcej, obmedzujúcej alebo ohrozujúcej čerpanie alebo splácania Úveru a/alebo jeho príslušenstva, príp. iných záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy;
- l) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odsekov 7.2. až 7.9. Článku VII. Zmluvy, najmä nezriadi záložné právo, nezabezpečí zápis záložného práva do katastra nehnuteľností, nezabezpečí Veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa, nedoplní predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti;
- m) Dlžník poruší povinnosť oznámiť Veriteľovi skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zvýšenie miery rizika návratnosti Úveru, alebo Veriteľovi poskytol nepravdivé, skreslené, nesprávne, zavádzajúce, pozmenené alebo neúplné údaje alebo informácie;
- n) Dlžník nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru;
- o) Dlžník poruší podmienky poskytnutia podpory na Výstavbu Bytu podľa § 10 ZoŠFRB;
- p) Dlžník poruší ktorúkoľvek povinnosť uvedenú v Článku IX. Zmluvy;
- q) Akékoľvek vyhlásenie Dlžníka uvedené v ods. 9.14., 9.15., 9.16., 9.17. Článku IX. Zmluvy sa ukáže ako nepravdivé;

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 môže 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 (Predčasnú splatnosť Úveru), pričom Dlžník je povinný Nesplatenú časť Úveru uhradiť do **60** dní odo dňa doručenia tohto vyhlásenia Dlžníkovi;
 - b) požadovať ďalšie zabezpečenie Úveru;
 - c) obmedziť alebo úplne zastaviť čerpanie Úveru;
 - d) odstúpiť od Zmluvy alebo Zmluvu vypovedať, pričom výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Dlžníkovi;
 - e) vykonať (uplatniť) všetky zabezpečovacie prostriedky k Úveru alebo niektoré z nich podľa vlastnej voľby Veriteľa;
 - f) uplatniť sankcie v zmysle Článku XII. Zmluvy podľa vlastnej voľby Veriteľa.
- 11.4.** Dlžník je povinný uhradiť Veriteľovi celú Veriteľom určenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, úrok z omeškania, zmluvnú pokutu, penále, odvody, prípadne iné záväzky do **60** dní odo dňa doručenia odstúpenia od Zmluvy, vyhlásenia o Predčasnej splatnosti Úveru alebo výpovede Zmluvy, pokiaľ Veriteľ neurčí inak.
- 11.5.** Dlžník je povinný jednorazovo vrátiť Veriteľovi Neoprávnene čerpaný Úver, resp. jeho časť, na základe písomnej výzvy Veriteľa na vrátenie Neoprávnene čerpaného Úveru.
- 11.6.** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak má Dlžník s Veriteľom uzavreté aj iné zmluvy o poskytnutí úveru (ďalej spolu len „**Ostatné úverové zmluvy**“), na základe ktorých Veriteľ poskytol Dlžníkovi finančné plnenie (úver) a Dlžník poruší ustanovenia Zmluvy, pre ktoré je Veriteľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy alebo ju vypovedať, Veriteľ má právo odstúpiť aj od všetkých Ostatných úverových zmlúv. Ak Dlžník poruší ustanovenia niektorej z Ostatných úverových zmlúv, pre ktoré je Veriteľ oprávnený od takejto zmluvy odstúpiť alebo ju vypovedať, má Veriteľ právo odstúpiť aj od zvyšných Ostatných úverových zmlúv a od Zmluvy.

Článok XII.

Zmluvné pokuty a zákonné odvody

- 12.1. Dlžník môže požiadať o predčasné ukončenie Zmluvy bez čerpania akejkoľvek časti Úveru, a to aj v prípade, ak mu boli otvorené Čerpací účet a Splátkový účet, avšak nezačal čerpať finančné prostriedky Úveru. V prípade, ak Dlžník požiadal o predčasné ukončenie Zmluvy po tom, ako mu boli otvorené Čerpací účet a Splátkový účet, avšak nezačal čerpať finančné prostriedky Úveru, je Dlžník povinný uhradiť Veriteľovi jednorazový poplatok vo výške 150,- EUR. Po vykonaní úhrady jednorazového poplatku podľa predchádzajúcej vety mu Veriteľ oznámi ukončenie Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že tento poplatok si Veriteľ nebude uplatňovať, ak nastane prípad vyššej moci (vis maior) ako napríklad vzbura, vojna, sociálne nepokoje, rozpad eurozóny, prírodné katastrofy celonárodného rozsahu atď.
- 12.2. V prípade porušenia povinností Dlžníka podľa ods. 9.13., 9.19. a 9.20. Článku IX. Zmluvy je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 150,- EUR za každé jednotlivé, aj opakované porušenie povinnosti. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu.
- 12.3. Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlžníka zaplatenie zmluvnej pokuty až do výšky 5 % z poskytnutého Úveru z dôvodov porušenia povinností uvedených v ods. 9.1., 9.2., 9.3., 9.4., 9.5., 9.6., 9.7., 9.8., 9.9., 9.10., 9.11., 9.12., 11.2. písm. b) a 11.4. Zmluvy za každé jednotlivé, aj opakované porušenie povinností. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu.
- 12.4. Povinnosť Dlžníka, s porušením ktorej vznikol nárok na zmluvnú pokutu alebo na náhradu škody, zaplatením pokuty alebo náhrady škody nezaniká. Zmluvná pokuta je splatná v lehote určenej vo výzve Veriteľa na zaplatenie zmluvnej pokuty. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty, uvedenej v tomto článku Zmluvy považuje za primeranú.
- 12.5. Za nedodržanie termínu dokončenia Stavebnej úpravy a za nedodržanie podmienky zriadenia záložného práva k Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti je Dlžník povinný zaplatiť zákonné odvody vo výške uvedenej v ZoŠFRB.

Článok XIII.

Predčasné splatenie Úveru a mimoriadne splátky Úveru

- 13.1. Dlžník môže pred dohodnutou lehotou splatnosti splatiť Úver alebo jeho časť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa. Na základe písomnej žiadosti Dlžníka mu Veriteľ oznámi celkovú výšku zostatku Nesplatenej časti Úveru, spoločne s pevne stanoveným termínom, do ktorého je povinný Dlžník Nesplatenú časť Úveru uhradiť.
- 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 1.500,- EUR. V písomnom súhlase Veriteľ stanoví dátum, číslo účtu a variabilný symbol ako povinné podmienky, za ktorých sa má Mimoriadna splátka Úveru vykonať. Po úhrade Mimoriadnej splátky Úveru Veriteľ zašle Dlžníkovi oznámenie, na základe ktorého dôjde k primeranému skráteniu lehoty na splatenie Úveru alebo k primeranému zníženiu výšky Anuitných splátok Úveru, a to podľa vlastného uváženia a rozhodnutia Veriteľa.

Článok XIV. Záverečné ustanovenia

- 14.1. Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni 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 štyroch (4) vyhotoveniach, z toho dve (2) vyhotovenia sú pre Veriteľa a dve (2) vyhotovenia pre Dlžníka.
- 14.3. Zmluvu je možné meniť len číslovanými dodatkami, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy a sú podpísané Zmluvnými stranami. Podmienka vypracovania dodatku k Zmluve sa nevzťahuje na zmeny týkajúce sa zníženia, zvýšenia Anuitnej splátky Úveru, odkladu Anuitných splátok poskytnutého Úveru, zmeny stavebného dozoru, zmeny stavebného povolenia a nevýčerpania časti 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. Práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia predovšetkým ZoŠFRB a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to najmä Obchodným zákonníkom, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov, Zákonom o pohľadávkach štátu a zákonom č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, Vyhláškou MDVaRR a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 14.7. 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.
- 14.8. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vyplývajúce zo Zmluvy budú riešiť predovšetkým zmierlivo. V prípade ak sa Zmluvné strany nedohodnú, rozhodne spor príslušný súd Slovenskej republiky.
- 14.9. 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. Dlžník podpisom Zmluvy vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy mal možnosť oboznámiť sa s jej obsahom a rovnako mal možnosť ovplyvniť jej obsah.
- 14.10. Dlžník svojím podpisom potvrdzuje, že sa oboznámil s dokumentom označeným ako „Zásady ochrany osobných údajov“, ktorý je zverejnený na webovej stránke Štátneho fondu rozvoja bývania - www.sfrb.sk v časti Legislatíva a ktorý je dostupný v priestoroch ŠFRB v listinnej forme, čím mu boli poskytnuté informácie ako dotknutej osobe v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica č. 95/46/Es (Všeobecné nariadenie o ochrane údajov, GDPR) a zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov za účelom poskytnutia podpory v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

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

Veriteľ:

.....
Ing. Tomáš Lamprecht
generálny riaditeľ
Štátny fond rozvoja bývania
/pečiatka a podpis/

V dňa

V dňa

Dlžník 1:

Dlžník 2:

.....
Réka Jávorka
podpis dlžníka
/osvedčenie podpisu/

.....
Viktor Jávorka
podpis dlžníka
/osvedčenie podpisu/