

## Zmluva o úvere

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

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

Číslo Zmluvy: 600/242/2021

POo

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

### VERITEĽ

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

(ďalej ako „Veriteľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

### DLŽNÍK

Názov obce/mesta/samosprávneho kraja: Obec Obeckov  
Adresa úradu: Obeckov 165, 991 05 Obeckov  
IČO: 00 648 582  
osoba konajúca v mene Dlžníka: Miloš Koči, starosta obce  
Email: obeckov@gmail.com

(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

Maximálna výška podpory formou Úveru: 625 750,00 EUR  
Účel poskytnutia Úveru: Obstaranie nájomného bytu výstavbou  
Kód účelu: U 613  
Úroková sadzba: 0 % p.a.  
Spôsob výpočtu úroku: 365/360 dní  
Lehota splatnosti: 40 rokov odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky úveru  
Výška anuitnej splátky: 1 303,65 EUR  
Názov stavby: Novostavba nájomných bytov Obeckov - 16 b.j.  
Miesto stavby: Obeckov

|                                          |                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Špecifikácia stavby:                     | Stavba, ktorá má byť postavená na pozemku parcele registra „C“ parcela č. 404, zapísanom na LV č. 621 v katastrálnom území Obeckov, počet bytov: 16 (ďalej ako „Budova“) |
| Stavebné povolenie vydané dňa:           | 27.5.2021                                                                                                                                                                |
| Úradom:                                  | Mesto Veľký Krtíš                                                                                                                                                        |
| Pod číslom:                              | 13459/2021, 2082/2021/OIaŽP                                                                                                                                              |
| Právoplatnosť:                           | 28.5.2021                                                                                                                                                                |
| Okres/kód okresu, kde sa Výstavba        |                                                                                                                                                                          |
| Nájomného bytu realizuje:                | Banskobystrický kraj/600                                                                                                                                                 |
| Stavebný dozor (meno, číslo oprávnenia): | Peter Srník, 06628*10*                                                                                                                                                   |
| Zabezpečenie Úveru:                      | Záložné právo k nehnuteľnosti/inej nehnuteľnosti                                                                                                                         |
| Obstarávací náklad výstavby              |                                                                                                                                                                          |
| Nájomného bytu:                          | 962 703,78 EUR                                                                                                                                                           |

## Článok II. Definícia pojmov

**2.1.** Zmluvné strany sa dohodli na týchto v Zmluve používaných skratkách za účelom lepšej prehľadnosti a zjednodušenia vzájomnej komunikácie:

**Banka** - Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s., so sídlom Štefánikova 27, Bratislava, IČO: 00 682 420.

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

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

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

**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 (ďalej len „DPH“). Tento účet slúži výlučne pre úhradu DPH za účelom jej odvedenia Dlžníkom do štátneho rozpočtu.

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

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

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

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

**Výstavba Nájomného bytu** - výkon prác vrátane dodávok materiálu, ktoré sú uskutočňované na účel vybudovania Budovy / Nájomného bytu v súlade s projektovou dokumentáciou a stavebným povolením označeným v Článku I. Zmluvy, tak, ako boli Veriteľom schválené v žiadosti Dlžníka o poskytnutie Úveru a ktorými sa dosahuje účel podľa § 6 odseku 1 písmeno b) bod 1 ZoŠFRB.

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

**Zmluva o dielo** – právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako objednávateľom a stavebníkom Budovy ako Zhotoviteľom, ktorým sa realizuje Výstavba Nájomného bytu a na základe ktorého a prípadného rozhodnutia príslušného štátneho orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) dochádza k prevodu vlastníckeho práva k Nájomnému bytu, pričom cena Výstavby Nájomného bytu je čiastočne alebo úplne hradená z finančných prostriedkov poskytnutých na základe Zmluvy.

**Nájomný byt** – nájomný byt špecifikovaný v článku I. Zmluvy, nachádzajúci sa v Budove, pričom sa jedná o miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky. V prípade viacerých bytov v Budove sa ním myslia všetky byty.

**Budova** – budova špecifikovaná v Článku I. Zmluvy, v ktorej má byť postavený Nájomný byt. Budovou sa rozumie aj, ale nielen, spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo Budovy v zmysle § 2 Zákona o vlastníctve bytov.

**Pozemky** – pozemok, na ktorých sa nachádza Budova.

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

**Iná nehnuteľnosť** – nehnuteľnosť, ktorá tvorí predmet záložného práva podľa odseku 7.2. Článok VII. Zmluvy do času zápisu záložného práva k Nehuteľnosti.

**Prístupová cesta** – pozemok, na ktorom je prístup k Budove / Nájomnému bytu.

**Obstarávací náklad Výstavby Nájomného bytu** - cena za zhotovenie Výstavby Nájomného bytu vrátane DPH a cena za vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, ak § 8 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov neustanovuje inak. Cena Pozemkov a nebytového priestoru v Budove sa do obstarávacieho nákladu nezapočíta.

**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 ho Dlžník použil v rozpore s účelom poskytnutia uvedeným v Zmluve alebo ktorý Dlžník čerpal v rozpore s touto Zmluvou.

**Trvanie úverového vzťahu** – doba od momentu účinnosti Zmluvy do momentu zániku všetkých záväzkov Zmluvných strán vyplývajúcich zo Zmluvy. Pre odstránenie pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že záväzok Dlžníka vrátiť úver Veriteľovi je vymedzený Lehotou splatnosti.

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

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

**Vyhláška MDaV** - Vyhláška MDaV SR č. 284/2013 Z.z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti v znení neskorších predpisov a ostatnými, všeobecne záväznými právnymi predpismi.

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

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

### 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. **242/2021** zo dňa **3.6.2021** overenej Pracovníkom OÚ **Banská Bystrica**, 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.

### Článok IV. Poskytnutie Úveru

- 4.1. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver v súlade s ustanoveniami ZoŠFRB vo výške  
**=625 750,00 EUR**

a to po splnení podmienok uvedených v odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy.

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

### Článok V. Účel Úveru

- 5.1. Úver sa poskytuje za účelom Výstavby Nájomného bytu za podmienok uvedených v § 9 a § 10 ZoŠFRB.
- 5.2. Účel Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, Stavebným zákonom, Vyhláškou MDaV a v prípade poskytnutia dotácie Dlžníkovi na obstaranie nájomných bytov aj zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov.

### Článok VI. Čerpanie Úveru

- 6.1. Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční výlučne spôsobom uvedeným v tomto článku VI. Zmluvy vždy na základe žiadosti Dlžníka o čerpanie Úveru (ďalej len „**Žiadosť o čerpanie**“). Dlžník v Žiadosti o čerpanie uvedie výšku sumy finančných prostriedkov, o čerpanie ktorej žiada. Výška sumy finančných prostriedkov uvedená v Žiadosti o čerpanie môže byť najviac vo výške, ktorá zodpovedá sume faktúr predkladaných spolu so Žiadosťou o čerpanie v zmysle tohto článku Zmluvy.
- 6.2. Dlžník je oprávnený požiadať o čerpanie Úveru v celej výške uvedenej v odseku 4.1. Článku IV. Zmluvy jednorazovo alebo postupne na základe viacerých Žiadostí o čerpanie, najviac však do výšky Úveru uvedenej v odseku 4.1. Článku IV. Zmluvy.
- 6.3. Spolu s každou Žiadosťou o čerpanie je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi OÚ za účelom kontroly súpis vykonaných prác, ako aj iné potrebné a dôveryhodné doklady súvisiace s Výstavbou Nájomného bytu. Žiadosť s faktúrou je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi OÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby bez zbytočného odkladu po jej

- obdržaní od Zhotoviteľa, avšak minimálne 30 dní pred splatnosťou faktúry. V prípade nedodržania tejto lehoty Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou tejto faktúry.
- 6.4. Pokiaľ je Dlžník v zmysle § 4 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 požiadať Veriteľa o úhradu DPH na účet pre úhradu 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. V prípade, že Veriteľ bude realizovať čerpanie Úveru v zmysle tohto odseku, je Dlžník povinný Veriteľovi predložiť ku každému takto zrealizovanému čerpaniu doklady uvedené v odseku 9.18. Zmluvy.
- 6.5. Každá faktúra predložená Pracovníkovi OÚ podľa tohto Článku Zmluvy musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu podľa príslušných zákonných predpisov, predovšetkým zákona o účtovníctve, zákona o dani z pridanej hodnoty a podobne. Faktúra musí obsahovať predovšetkým identifikačné údaje Dlžníka a Zhotoviteľa, bankové spojenie Zhotoviteľa a formu úhrady bezhotovostným prevodom, poradové číslo faktúry, dátum dodania, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, názov a miesto Výstavby Nájomného bytu, 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 vyhotovené v českom jazyku.
- 6.6. Faktúra ako aj 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. Nesplnenie týchto povinností, resp. ak faktúra nebude obsahovať požadované skutočnosti, Veriteľ nie je povinný do odstránenia nedostatkov plnenie poskytnúť na príslušný účet.
- 6.7. Pracovník OÚ odsúhlasí Dlžníkom predložené doklady podľa vyššie uvedených odsekov tohto Článku Zmluvy, vydá súhlas s uvoľnením čerpania prostriedkov z Úveru, následne najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom splatnosti faktúry skontrolované doklady predloží Veriteľovi. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto odseku Zmluvy Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry. Veriteľ skontroluje doklady predložené Pracovníkom OÚ a dodržanie zmluvne stanovených podmienok, a schváli čerpanie prostriedkov z Úveru. Veriteľ zašle Banke pokyn na čerpanie prostriedkov z Úveru. V prípade vzniku akýchkoľvek právnych pochybností alebo nedodržania zmluvných podmienok Veriteľ neschváli uvoľnenie čerpania Úveru a písomne oznámi Dlžníkovi dôvod zamietnutia čerpania Úveru Dlžníkovi.
- 6.8. Dlžník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným vo vyššie uvedených odsekoch tohto Článku Zmluvy v lehote **24 mesiacov** odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu, avšak najneskôr do 3 mesiacov od právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia k Budove. Veriteľ môže na základe písomnej odôvodnenej žiadosti Dlžníka lehotu na čerpanie Úveru predĺžiť o tri mesiace, najviac však na 27 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu.
- 6.9. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že čerpanie poskytnutého Úveru bude realizované bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov priamo na účet Zhotoviteľa (okrem prípadu čerpania poskytnutého Úveru podľa odseku 6.4. Zmluvy) uvedený na faktúrach, ktoré Dlžník predloží spolu so Žiadosťou o čerpanie. Dlžník vyhlasuje, že nemá výhrady proti spôsobu čerpania Úveru podľa predchádzajúcej vety a súhlasí s ním.
- 6.10. Dlžník berie na vedomie, že Úver je poskytnutý z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky. Veriteľ spravuje majetok štátu v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Zákonom o pohľadávkach štátu, zákonom č.

523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a inými predpismi.

## Článok VII.

### Zabezpečenie Úveru a prístup ku verejnej komunikácii

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli na zabezpečení pohľadávky Veriteľa z Úveru ako aj ďalších pohľadávok Veriteľa vyplývajúcich zo Zmluvy alebo súvisiacich s ňou počas celej doby Trvania úverového vzťahu tak, ako je definované nižšie v tomto Článku VII. Zmluvy. Zabezpečenie pozostáva z **dvoch etáp**, a to z etapy pred nadobudnutím právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia a z etapy po nadobudnutí právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia.
- 7.2. Do času nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia (a následného zriadenia záložného práva k Nehnuteľnosti) je Dlžník povinný zriadiť a zabezpečiť zápis záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech Veriteľa na Nehnuteľnosť/Inú nehnuteľnosť, ktorej hodnota je aspoň vo výške 1,3 násobku poskytovaného Úveru. Záložnou zmluvou bude zabezpečená pohľadávka z Úveru, ako aj ďalšie pohľadávky Veriteľa vyplývajúce zo Zmluvy alebo súvisiace s ňou (vrátane pohľadávok vzniknutých: v dôsledku porušenia Zmluvy alebo odstúpenia od Zmluvy alebo iného zániku Zmluvy, na základe bezdôvodného obohatenia Dlžníka, z titulu nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s neplatnou Zmluvou, pri alebo v súvislosti s výkonom záložného práva, na základe alebo v súvislosti s akoukoľvek budúcou zmenou alebo nahradením Zmluvy alebo právneho vzťahu ňou založeného, na základe posúdenia niektorého predchádzajúceho právneho úkonu ako odporovateľného právneho úkonu). V prípade pochybností má Veriteľ právo určiť predmet záložnej zmluvy (ďalej ako „**Záložná zmluva**“). Dlžník nevykoná žiaden úkon smerujúci k zániku záložného práva v zmysle tohto odseku do času, kým nebude zriadené záložné právo podľa odseku 7.3. tohto Článku Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že záložné právo zriadené podľa tohto odseku trvá do času zriadenia záložného práva podľa odseku 7.3. tohto Článku Zmluvy.
- 7.3. Dlžník je povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia, najneskôr však v lehote 27 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho a Splátkového účtu uzavrieť s Veriteľom Záložnú zmluvu, predmetom ktorej bude Nehnuteľnosť a zabezpečiť zápis záložného práva do katastra nehnuteľností (uvedené platí v prípade, ak bolo zabezpečenie realizované Inou nehnuteľnosťou) V prípade ak bolo v zmysle ods. 7.2. zriadené záložné právo k Nehnuteľnosti, Dlžník je povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia, najneskôr však v lehote 27 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho a Splátkového účtu predložiť Veriteľovi znalecký posudok na Nehnuteľnosť, nie starší ako 3 mesiace. Hodnota Nehnuteľnosti musí byť minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru. V prípade, že hodnota Nehnuteľnosti bude nižšia, Dlžník je povinný doplniť zabezpečenie Úveru v zmysle odseku 7.1.1. Zmluvy.
- 7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak je Budova v takom štádiu rozostavanosti, ktoré umožňuje, aby bola predmetom Záložnej zmluvy spoločne s Inou nehnuteľnosťou, a Veriteľ o to Dlžníka požiada, je Dlžník povinný uzavrieť s Veriteľom Záložnú zmluvu a zabezpečiť zápis tohto záložného práva do katastra nehnuteľností.
- 7.5. Dlžník je povinný zriadiť záložné právo podľa odsekov 7.2., 7.3. a 7.4. tohto Článku tak, aby zabezpečil Veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky.
- 7.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Veriteľ vypracuje Záložnú zmluvu a návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti v potrebnom počte vyhotovení na základe Dlžníkom predloženého znaleckého posudku nie staršieho ako 3 mesiace a súhlasu zastupiteľstva Dlžníka so zriadením záložného práva k Inej nehnuteľnosti a Nehnuteľnosti. Veriteľom podpísané dokumenty Veriteľ zašle Dlžníkovi na podpis. Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva k Inej nehnuteľnosti/Nehnuteľnosti s vyznačenou pečiatkou príslušného orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) a originál Záložnej zmluvy, a to do 14 dní odo dňa podania návrhu na vklad záložného práva k Inej nehnuteľnosti/Nehnuteľnosti. Vznik záložného práva k Inej

nehnuteľnosti a Nehnuteľnosti v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka Veriteľ overí v zmysle § 1 ods. 1 a 3 Zákona proti byrokracii. V prípade, ak Veriteľ nemôže získať z technických dôvodov výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 7 Zákona proti byrokracii, je Dlžník povinný na základe výzvy Veriteľa doručiť Veriteľovi výpis z listu vlastníctva použiteľný na právne úkony s povoleným vkladom záložného práva v prospech Veriteľa. V prípade potreby sa Zmluvné strany zaviazali poskytnúť si potrebnú súčinnosť pre dosiahnutie zriadenia zabezpečenia Úveru v zmysle tohto Článku Zmluvy.

- 7.7. Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru (Záložné právo, iné zabezpečenie Úveru, napr. Banková záruka) znáša v celom rozsahu Dlžník. V prípade zmeny zabezpečenia Úveru (Záložné právo, Banková záruka, iná forma zabezpečenia Úveru) musí byť zabezpečenie v minimálne vo Veriteľom požadovanej výške.
- 7.8. 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 a Inej nehnuteľnosti na dražbe podľa § 151j a nasl. Občianskeho zákonníka (v spojení so zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov), alebo právo naložiť s Nehnuteľnosťou a Inou nehnuteľnosťou priamym predajom (voľnou rukou veriteľa) spôsobom uvedeným v § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka. Dlžník sa zaväzuje poskytnúť Veriteľovi potrebnú súčinnosť a zabezpečiť, aby aj iní záložcovia spolupracovali s Veriteľom pri výkone záložného práva a aby nevykonali žiadne opatrenia, ktorými by bránili uplatneniu nárokov Veriteľa, vyplývajúcich zo Zmluvy.
- 7.9. Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči vlastníkom Nehnuteľnosti a Inej nehnuteľnosti, tretím osobám a/alebo užívateľom bytov alebo nebytových priestorov, ktorí by si nárokovali akékoľvek práva alebo plnenia v súvislosti so založenými nehnuteľnosťami, pokiaľ tieto práva nie sú výslovne uvedené v Zmluve. Najmä Veriteľ nie je povinný zabezpečiť týmto osobám náhradné bývanie, ubytovanie, prístrešie alebo iné plnenie.
- 7.10. Okrem zriadenia záložného práva k Nehnuteľnosti a Inej nehnuteľnosti v zmysle odsekov 7.2. a 7.3 tohto Článku Zmluvy je Dlžník povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia (Nehnuteľnosť) 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**“), ak Prístupová cesta nie je vo vlastníctve Dlžníka.
- 7.11. 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 zabezpečenie Bankovou zárukou, a to v lehote určenej Veriteľom. V prípade, ak Dlžník takejto výzvy Veriteľa nevyhoví, Veriteľ má právo postupovať podľa odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy. V čase od výzvy Veriteľa na doplnenie predmetu zálohu alebo na zmenu zabezpečenia do jeho riadneho a úplného doplnenia sa Veriteľ nemôže dostať do omeškania s plnením akýchkoľvek jeho povinností v zmysle Zmluvy.

### Článok VIII. Splácanie Úveru

- 8.1. Dlžník sa zaväzuje splácať Úver Veriteľovi v Lehote splatnosti, spoločne so zmluvnými úrokmi pravidelnými mesačnými splátkami vo výške uvedenej v Článku I. Zmluvy na Splátkový účet. Anuitná splátka Úveru podľa Zmluvy musí byť pripísaná na Splátkový účet najneskôr k 15. dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci.

- 8.2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že aj na účely splácania a úročenia Úveru sa Úver považuje za poskytnutý už dňom otvorenia Čerpaceho účtu. Prvú splátku Úveru je Dlžník povinný uhradiť najneskôr v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bol v prospech Dlžníka otvorený Čerpací účet; ustanovenie odseku 8.1. tohto Článku Zmluvy tým nie je dotknuté. Dlžník berie na vedomie, že úročenie Úveru začína dňom otvorenia Čerpaceho účtu a to bez ohľadu na rozsah čerpania a/alebo splatenia Úveru. Zmluvné strany sa dohodli, že Úver bude úročený úrokovou sadzbou uvedenou v Článku I. Zmluvy (zmluvný úrok).
- 8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba Dlžníka vykonaná počas trvania platnosti a účinnosti Zmluvy, po vyhlásení predčasnej splatnosti Úveru alebo po ukončení platnosti a účinnosti Zmluvy (napr. po odstúpení od Zmluvy), sa započíta v nasledovnom poradí na úhradu:
- a) zmluvnej pokuty a iných sankcií, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, potom na úroky z omeškania, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy,
  - b) úrokov z omeškania, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
  - c) penále, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
  - d) odvodu, ak naň Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
- a až po uhradení týchto súm bude zostávajúca časť platby započítaná na úhradu Anuitnej splátky, teda na zmluvné úroky a následne na istinu. Ak bude Dlžník v omeškaní so zaplatením viacerých Anuitných splátok, akákoľvek vykonaná úhrada sa bude považovať v prvom rade za úhradu tej Anuitnej splátky, resp. Anuitných splátok, s ktorými bude Dlžník najdlhšie v omeškaní. Povinnosť zaplatenia Anuitnej splátky, úrokov z omeškania a iných sankcií ako aj poradie započítania úhrad v zmysle prvej vety tohto odseku Zmluvy tým ostáva nedotknuté.
- 8.4. Splátka Úveru alebo iná suma zaplatená Dlžníkom v zmysle Zmluvy sa považuje za uhradenú najskôr okamihom jej pripísania na Splátkový účet.
- 8.5. V prípade, že Dlžník preukáže dočasnú platobnú neschopnosť a nemožnosť splácať Úver, a písomne požiada Veriteľa o odklad splátok môže Veriteľ povoliť odklad splácania Úveru v súlade s § 7 Zákona o pohľadávkach štátu.
- 8.6. Posledná splátka Úveru predstavuje zostatok záväzku Dlžníka a jeho výšku Veriteľ oznámi Dlžníkovi písomne po riadnom a včasnom uhradení predposlednej splátky Úveru zo strany Dlžníka tak, aby bola uhradená v súlade s odsekom 8.1. tohto Článku Zmluvy.
- 8.7. V prípade omeškania s úhradou splátky Úveru, resp. jej časti, je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi úroky z omeškania vo výške stanovenej podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka so sumy, s ktorou je Dlžník v omeškaní.
- 8.8. Dlžník je povinný splácať Úver v Anuitných splátkach, ktorých výška v jednotlivých mesiacoch nesmie byť nižšia, ako je výška mesačnej splátky uvedená v Článku I. Zmluvy alebo výška zmenenej mesačnej anuitnej splátky, ak došlo k jej zmene na základe oznámenia Veriteľa v súlade so Zmluvou (ďalej ako „**Riadne splátky**“). Dlžník nie je oprávnený v jednotlivých mesiacoch splácať Úver anuitnými splátkami, ktorých mesačná výška v úhrne presahuje výšku Riadnych splátok (tzv. „**mimoriadne splátky**“), ak v Zmluve nie je dohodnuté inak. Pre vylúčenie právnych pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že úhrada vopred niekoľkých Riadnych splátok splatných v budúcnosti (tzv. „predplatenie“ Riadnych splátok) nie je možná, a k započítaniu zostatku na Splátkovom účte na úhradu Riadnych splátok dôjde až dňom ich splatnosti a len ak výška tohto zostatku dosiahne sumu Riadnych splátok (za dodržania poradia úhrad v zmysle Zmluvy).

## Článok IX.

### Technické podmienky stavby, ďalšie povinnosti a vyhlásenia Dlžníka

- 9.1. Dlžník je povinný okrem všeobecných zákonných povinností pri realizácii Výstavby Nájomného 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 Dlžníkovi poskytnutý;
  - c) vykonať realizáciu Výstavby Nájomného bytu v súlade s právoplatným stavebným povolením a projektovou dokumentáciou predloženou Veriteľovi a Veriteľom schváleným rozpočtom;
  - d) dodržať technické podmienky Výstavby Nájomného bytu podľa § 10 ZoŠFRB, najmä maximálnu podlahovú plochu Nájomného bytu podľa § 10 ods. 1 ZoŠFRB a priemernú podlahovú plochu Nájomného bytu a obstarávacie náklady Výstavby Nájomného bytu prepočítané na m<sup>2</sup> podlahovej plochy Nájomného bytu podľa § 10 ods. 10 ZoŠFRB.
- 9.2. Dlžník je povinný z poskytnutých prostriedkov Úveru hradiť len tie časti Výstavby Nájomného bytu (práce, materiály, tovary a služby), ktoré sú obsiahnuté vo Veriteľom schválenom rozpočte a v Zmluve o dielo (prípadne inom Veriteľom odsúhlasenom právnom titule), a ktoré sú jednotlivo 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 stavebný dozor investora, resp. písomne požiadať Veriteľa o odsúhlasenie zmeny stavebného dozoru a preukázať túto zmenu;
  - zabezpečiť si Zhotoviteľa v súlade so stavebným povolením, resp. písomne požiadať Veriteľa o odsúhlasenie zmeny Zhotoviteľa a preukázať túto zmenu.
- 9.4. Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu Výstavby Nájomného bytu a Nehnuteľnosti v súlade so ZoŠFRB:
- počas realizácie Výstavby Nájomného bytu, ako aj
  - po nadobudnutí právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia, prípadne po dni protokolárneho odovzdania stavby ako aj vyhotovenia revíziej správy,
  - počas Trvania úverového vzťahu.
- Rovnako je Dlžník povinný po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a počas Trvania úverového vzťahu umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu dodržiavania účelu, na ktorý bol Úver poskytnutý, vrátane kontroly zachovania nájomného charakteru Nájomného bytu. Dlžník je povinný zdržať sa akýchkoľvek úkonov, ktorými by zmaril alebo sťažil výkon kontroly. Dlžník je zároveň povinný zabezpečiť súčinnosť osôb nachádzajúcich sa v dotknutých nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom kontroly a/alebo osôb, ktoré majú k dispozícii dokumentáciu vyžiadajú Veriteľom v rámci výkonu kontroly, ak ju nemá Dlžník k dispozícii.
- 9.5. Dlžník je povinný realizovať Výstavbu Nájomného bytu v lehote 24 mesiacov od otvorenia Čerpacieho účtu. V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže Veriteľ na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti túto lehotu predĺžiť. Dlžník je povinný v uvedenej lehote zabezpečiť 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 Veriteľovi a príslušnému Pracovníkovi OÚ, 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 Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti alebo jej častiam ďalšie záložné právo alebo iné vecné právo (predkupné právo, vecné bremeno) alebo ich nezaťažuje záväzkovým právom (Dlžník je povinný zdržať sa takéhoto konania) (okrem nájomnej zmluvy podľa odseku 9.13. Článku IX. Zmluvy).
- 9.7. Všetky zmeny týkajúce sa Dlžníka, Úveru a schopnosti Dlžníka ho splácať (predovšetkým nútená správa a ozdravný režim), Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti (zmeny súvisiace s Budovou alebo Nájomným bytom a pod.) je Dlžník povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Veriteľovi.
- 9.8. Dlžník nie je oprávnený postúpiť, previesť alebo založiť akékoľvek práva, pohľadávky a nároky vyplývajúce priamo alebo nepriamo zo Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa. V prípade akejkoľvek zmeny v osobe Dlžníka je Dlžník povinný zabezpečiť, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy vzťahovali v rovnakom rozsahu aj na nového dlžníka.

- 9.9. Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa o súhlas s každou zmenou, ktorá by sa mala týkať najmä ale nielen Výstavby Nájomného bytu a schváleného rozpočtu ceny Nájomného bytu, a to do právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia prostredníctvom Pracovníka OÚ a po právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia priamo Veriteľa.
- 9.10. Dlžník je povinný doručiť Veriteľovi pred otvorením Čerpaceho a Splátkového účtu najneskôr v lehote do 6 mesiacov odo dňa účinnosti Zmluvy tieto doklady:
- a) Záložnú zmluvu, ktorou sa zriaďuje záložné právo k Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti (originál),
  - b) doklad (originál) o poistení Nehnuteľnosti/Inej nehnuteľnosti voči živelným pohromám;
  - c) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru (originál);
  - d) doklad preukazujúci zaplatenie poistného (fotokópia);
  - e) v prípade, ak Veriteľ nemôže získať z technických dôvodov, ktoré nie sú na strane Veriteľa, výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 7 zákona č. 177/2018 Z. z. proti byrokracii; v takom prípade Dlžník predloží na základe výzvy Veriteľa výpis z listu vlastníctva (originál) použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným záložným právom k Nehnuteľnostiam v prospech Veriteľa;
  - f) Zmluvu o zriadení vecného bremena „*in rem*“: „právo prechodu a prejazdu“ cez Prístupovú cestu (originál), ak Prístupová cesta nie je vo vlastníctve Dlžníka.
- 9.11. Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu Nájomný byt nepredá, neprevedie alebo inak nescudzí, alebo inak s ním nenaloží, a to ani jednotlivu, ani s Budovou.
- 9.12. Dlžník sa zaväzuje zachovať nájomný charakter Nájomného bytu.
- 9.13. Nájomné a iné zmluvy s užívateľmi Nájomného bytu uzavrie Dlžník na základe vlastných kritérií a podmienok, rešpektujúc pritom príslušné právne predpisy, predovšetkým § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov. Dlžník sa zaväzuje, že na účely prijímania nájomného zriadi osobitný účet v ľubovoľnej banke pôsobiacej v rámci Slovenskej republiky s vinkuláciou prostriedkov na účte vo výške 3-násobku Anuitnej splátky Úveru v prospech Veriteľa. Túto skutočnosť je Dlžník povinný Veriteľovi preukázať v lehote 6 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia.
- 9.14. Dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia uzavrieť poistnú zmluvu voči živelným pohromám a zriadiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. Budova musí byť poistená po celú dobu Trvania úverového vzťahu. V prípade vzniku poistnej udalosti, ak je škoda vyššia ako 3.300,- EUR je Dlžník povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Veriteľa. Zánik poistnej zmluvy počas Trvania úverového vzťahu alebo zmena poistnej zmluvy bez súhlasu Veriteľa sa považujú za závažné porušenie zmluvy.
- 9.15. Dlžník týmto vyhlasuje, že nie je v omeškaní s plnením svojich záväzkov a že neexistujú žiadne skryté záväzky, ktoré nie sú obsiahnuté alebo viditeľné v účtovníctve Dlžníka, nemá žiadne záväzky voči daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, zdravotnej poisťovni, úradu práce, sociálnych vecí a rodiny, ani iným verejným inštitúciám, úradom alebo organizáciám a orgánom verejnej správy.
- 9.16. Dlžník týmto vyhlasuje, že uzavretie Zmluvy a plnenie povinností z nej vyplývajúcich nepredstavuje žiadne porušenie právnych predpisov, rozhodnutí alebo dohody Dlžníka. Dlžník ďalej vyhlasuje, že získal všetky súhlasy a povolenia a splnil všetky podmienky ktoré sú nutné na uzavretie a riadne plnenie Zmluvy.
- 9.17. Dlžník týmto vyhlasuje, že všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré boli poskytnuté Dlžníkom Veriteľovi ako súčasť dokumentácie pri podaní žiadosti o poskytnutie Úveru ako aj pri uzavretí Zmluvy sú úplné, pravdivé a nezavádzajúce.
- 9.18. V prípade, že Veriteľ zrealizuje čerpanie Úveru podľa odseku 6.4. Zmluvy je Dlžník povinný Veriteľovi predložiť ku každému takto zrealizovanému čerpaniu nasledovné doklady:
- a) daňové priznanie k DPH za obdobie, kedy vznikla Dlžníkovi povinnosť uplatniť DPH, ktorú Veriteľ uhradil Dlžníkovi na jeho účet v prípade čerpania Úveru podľa odseku 6.4. Zmluvy;

b) kontrolný výkaz k daňovému priznaniu k DPH uvedenému v písm. a) tohto odseku Zmluvy;

c) 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.

**9.19.** 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.

**9.20.** Dlžník vyhlasuje, že v čase uzatvorenia Zmluvy nie je účastníkom žiadneho súdneho, správneho alebo iného sporu alebo konania, ktoré by ohrozilo, prípadne nežiadúcim spôsobom ovplyvnilo splácanie poskytnutého Úveru, alebo postavenie Veriteľa v zmysle tejto Zmluvy, a že začatie takýchto sporov alebo konaní nehrozí.

**9.21.** 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, prípadne aj upomienok na úhradu omeškaných Anuitných splátok), ktorá je adresovaná Dlžníkovi, Veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla Dlžníka uvedenú v záhlaví Zmluvy. V prípade, ak sa Veriteľovi vráti zásielka adresovaná Dlžníkovi s poznámkou „adresát neznámy“, považuje sa zásielka za doručenie dňom vrátenia neprevzatej zásielky. Ak sa Veriteľovi vráti zásielka adresovaná Dlžníkovi s poznámkou „neprevzaté v odbernej lehote“, považuje sa zásielka za doručenie dňom uloženia zásielky na pošte Dlžníka.

**10.2.** V prípade, ak korešpondencia nemusí byť doručovaná Dlžníkovi v listinnej podobe, Veriteľ ju bude doručovať do elektronickej schránky (e-schránky) Dlžníka cez Ústredný portál verejnej správy [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) obvyčajným doručením prostredníctvom formuláru „Všeobecná agenda – rozhodnutie“. Zásielka (e-správa) sa považuje za 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 účtu a Splátkového účtu, ak už uvedené informácie neboli oznámené Dlžníkovi. Internetový portál výpisov Veriteľa je Dlžníkovi dostupný prostredníctvom webového sídla Veriteľa: [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk).

## Článok XI. Sankcie

**11.1.** V prípade, že Dlžník poruší povinnosť uloženú mu príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, resp. touto Zmluvou, Veriteľ má právo uložiť mu príslušnú sankciu za jednotlivé porušenie podľa príslušných právnych predpisov a/alebo tejto Zmluvy.

**11.2.** Ak počas Trvania úverového vzťahu nastane 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 ktorékoľvek ustanovenia Zmluvy, ktoré sa považujú za nepodstatné porušenie zmluvných povinností;

b) Dlžník poruší povinnosť splácať Úver riadne a včas a je v omeškaní s minimálne 3 Anuitnými splátkami Úveru;

- c) Dlžník poruší povinnosť tým, že neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru alebo dodržiavania nájomného charakteru Nájomného bytu poverenými osobami podľa ods. 9.4. Článku IX. Zmluvy;
- d) Veriteľ zistí, že ktorékoľvek vyhlásenie Dlžníka je nepravdivé, neúplné, nesprávne, zavádzajúce alebo zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falšovaných údajov zo strany Dlžníka, ktoré boli súčasťou žiadosti o poskytnutie Úveru a/alebo poskytnutých v priebehu Trvania úverového vzťahu, a to najmä, nie však výlučne ohľadom dokladov o príjmoch Dlžníka, projektovej dokumentácie a stavebného povolenia a pod.;
- e) Dlžník nepredloží Veriteľovi doklady podľa odseku 4.2. Článku IV. Zmluvy alebo doklady preukazujúce vznik záložného práva podľa Článku VII. Zmluvy alebo počas Trvania úverového vzťahu dôjde k zániku 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/Inú nehnuteľnosť alebo jej časť na tretiu osobu; v prospech tretej osoby zriadi ďalšie záložné právo k Inej nehnuteľnosti alebo Nehnuteľnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa;
- f) Dlžník poruší technické podmienky Výstavby Nájomného bytu podľa odseku 9.1. alebo podmienky odseku 9.3. Článku IX. Zmluvy, najmä neoznámí a/alebo nedoloží Veriteľovi zmenu Zhotoviteľa alebo zmenu 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 podstatné zhoršenie finančnej situácie Dlžníka, nútená správa alebo ozdravný režim, exekúcia, existencia súdneho sporu týkajúceho sa Úveru alebo nehnuteľností, ku ktorým sa viaže Záložná zmluva, atď.);
- 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, resp. poruší podmienky odseku 9.2. Článku IX. Zmluvy;
- l) dôjde k zmene právnej alebo faktickej kontroly nad Dlžníkom v dôsledku vlastníckych, personálnych, faktických alebo iných zmien;
- m) dôjde k akejkoľvek skutočnosti znemožňujúcej, obmedzujúcej alebo ohrozujúcej splácanie Úveru a/alebo jeho príslušenstva, príp. iných záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy alebo jej porušenia;
- n) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odsekov 7.2. až 7.6., 7.10. Článku VII. Zmluvy;
- o) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v Článku IX. Zmluvy;
- p) Dlžník prevedie Nájomný byt na tretiu osobu alebo iným spôsobom poruší povinnosť vyplývajúcu z odseku 9.11. Článku IX. Zmluvy alebo nedodrží povinnosť zachovania nájomného charakteru Nájomného bytu v zmysle odseku 9.12. Článku XII. Zmluvy;
- q) nezriadi poisťnú zmluvu v zmysle odseku 9.14. Článku IX. Zmluvy alebo vykoná zmenu poistenia bez predchádzajúceho súhlasu Veriteľa;
- r) nezabezpečí rozsah vinkulácie poisťného plnenia v dohodnutom rozsahu v zmysle odseku 9.14. Článku IX. Zmluvy;
- s) nedoplní zabezpečenie Úveru počas Trvania úverového vzťahu na základe výzvy Veriteľa,

môže Veriteľ uplatniť sankcie v zmysle odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy.

- 11.3. V prípade, ak dôjde zo strany Dlžníka k porušeniu povinností podľa predchádzajúceho odseku tohto Článku, Veriteľ má právo uplatniť jednu, viacero alebo všetky z nasledujúcich sankcií:
- a) vyhlásiť bez ohľadu na dohodnutú 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 Dlžníkovi;
  - 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 ;
  - f) uplatniť sankcie podľa Článku XII. Zmluvy podľa vlastnej voľby Veriteľa.
- 11.4. Pri odstúpení od Zmluvy alebo inom predčasnom ukončení Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je Dlžník povinný uhradiť Veriteľovi do 60 dní odo dňa doručenia odstúpenia celú Veriteľom určenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, úroky z omeškania, zmluvnú pokutu, 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, úroky z omeškania, zmluvnú pokutu, penále, odvody, prípadne iné záväzky, ktoré má voči Veriteľovi po predčasnom ukončení Zmluvy.
- 11.5. Dlžník je povinný jednorazovo vrátiť Veriteľovi Neoprávnene čerpaný úver, resp. jeho časť a to v lehote 15 dní odo dňa, kedy mu bude doručená výzva Veriteľa na jednorazové 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 príslušnej Ostatnej úverovej zmluvy odstúpiť alebo ju vypovedať, má Veriteľ právo odstúpiť aj od tejto Zmluvy a zvyšných Ostatných úverových zmlúv.

## Článok XII.

### Zmluvná pokuta, sankcie a poplatky

- 12.1. Dlžník môže požiadať o predčasné ukončenie Zmluvy bez čerpania akejkoľvek časti Úveru, a to aj v prípade, ak mu boli otvorené Čerpací účet a Splátkový účet, avšak nezačal čerpať prostriedky Úveru. V takomto prípade je však Dlžník povinný uhradiť jednorazový poplatok spojený s poskytnutím Úveru vo výške 150,- EUR. Po vykonaní tejto úhrady mu bude oznámené ukončenie Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že tento poplatok si Veriteľ nebude uplatňovať v prípade, ak nastane prípad vyššej moci (vis maior) ako napríklad vzbura, vojna, sociálne nepokoje, rozpad eurozóny, prípadné katastrofy celonárodného rozsahu atď.
- 12.2. V prípade porušenia povinnosti Dlžníka zabezpečiť poistenie Budovy/Nehnuteľnosti a/alebo vinkuláciu poistného plnenia podľa odseku 9.14. Článku IX. Zmluvy je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu vo výške 150,- EUR za každý prípad porušenia samostatne. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.
- 12.3. Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlžníka zaplatenie zmluvnej pokuty do výšky 5 % z poskytnutého Úveru z dôvodov porušenia povinností uvedených v odsekoch 9.1., 9.4. a 9.13. Článku IX. Zmluvy a v odsekoch 11.2. písm. b) a 11.4. Článku XI. Zmluvy, a to za každé jednotlivé porušenie povinností. 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 Výstavby Nájomného bytu je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi odvod vo výške 0,5 % zo sumy poskytnutého Úveru za každých aj začatých 12 mesiacov, o ktoré sa predĺži termín dokončenia Výstavby Nájomného bytu a penále vo výške 0,02 % z tejto sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou uloženého odvodu do dňa

- odvedenia finančných prostriedkov; odvod sa neuλοží Dlžníkovi, u ktorého došlo k nedodržaniu termínu dokončenia Výstavby Nájomného bytu, v dôsledku dôvodov hodných osobitného zreteľa. Ak Dlžník nedokončí Výstavbu Nájomného bytu ani v termíne piatich rokov od dohodnutého termínu, Dlžník je povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru.
- 12.5. Za nedodržanie podmienky zachovania nájomného charakteru bytov je Dlžník povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru a odvod vo výške 10 % zo sumy poskytnutého Úveru.
- 12.6. Za nedodržanie podmienky zriadenia záložného práva k Nehnuteľnosti je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi odvod vo výške 0,5 % zo sumy poskytnutého Úveru aj opakovane, za každých aj začatých 12 mesiacov a penále vo výške 0,02 % z tejto sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou uloženého odvodu do dňa odvedenia finančných prostriedkov. Ak Dlžník nesplní podmienku zriadenia záložného práva ani v termíne do troch rokov od termínu vzniku splnenia tejto podmienky, Dlžník je povinný vrátiť Veriteľovi Nesplatenú časť Úveru.
- 12.7. Odvod, penále a povinnosť vrátenia Nesplatennej časti Úveru podľa odsekov 12.4. až 12.6. Zmluvy Veriteľ uloží Dlžníkovi v súlade s § 18 ZoŠFRB.
- 12.8. Povinnosť Dlžníka, s porušením ktorej Veriteľovi vznikol nárok na zmluvnú pokutu dohodnutú v Zmluve alebo náhradu škody, zaplatením pokuty dohodnutej v Zmluve alebo náhrady škody nezaniká. Zmluvná pokuta je splatná v lehote určenej vo výzve Veriteľa na zaplatenie zmluvnej pokuty.

### Článok XIII.

#### Predčasné splatenie Úveru a alebo jeho časti

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

### Článok XIV.

#### Záverečné ustanovenia

- 14.1. Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a odseku 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a odseky 1 a 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Trvanie Zmluvy je vymedzené Trvaním úverového vzťahu.
- 14.2. Zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, z ktorých Veriteľ obdrží dve (2) vyhotovenia, a Dlžník obdrží jedno (1) vyhotovenie.
- 14.3. Zmluvu je možné meniť len číslovanými dodatkami, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy a sú podpísané Zmluvnými stranami. Podmienka vypracovania dodatku k Zmluve v prípade jej zmeny sa nevzťahuje na zmenu týkajúcu sa odkladu splátok poskytnutého Úveru, zmeny stavebného dozoru, zmeny stavebného povolenia a v prípade nevyčerpania Úveru.
- 14.4. Zmluva predstavuje úplnú dohodu Zmluvných strán týkajúcu sa jej predmetu. Vedľajšie ústne dojednania neexistujú.
- 14.5. Žiadne opomenutie, zámerné nevyužitie, neuplatnenie, neskoré uplatnenie alebo odklad uplatnenia alebo využitia určitého zmluvného alebo zákonného práva alebo nároku sa nepovažuje za vzdanie sa tohto práva alebo nároku alebo súvisiaceho práva alebo nároku.
- 14.6. Nadpisy v Zmluve slúžia iba k uľahčeniu orientácie a nemajú vplyv na jej výklad.
- 14.7. Dlžník týmto vyhlasuje, že v zmysle § 401 Obchodného zákonníka sa predlžuje premlčacia doba práv Veriteľa voči Dlžníkovi vyplývajúcich zo Zmluvy alebo súvisiacich so Zmluvou, a to na 10 rokov od doby, keď začala po prvý raz plynúť.

- 14.8. Práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia predovšetkým ZoŠFRB a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to najmä Obchodným zákonníkom, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Zákonom o pohľadávkach štátu a zákonom č. 523/2004 Z. z., o rozpočtových pravidlách verejnej správy a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, Vyhláškou MDaV a ostatnými, všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 14.9. Ak sa niektoré ustanovenia Zmluvy stanú neplatnými, neúčinnými alebo nevymáhateľnými, Zmluvné strany sa dohodli, že takéto ustanovenia nahradia novými ustanoveniami, ktoré budú zodpovedať obsahu neplatných, neúčinných alebo nevymáhateľných ustanovení Zmluvy. Do doby uzavretia takejto dohody platí všeobecná úprava, tak ako je upravená vo všeobecne záväzných právných predpisoch.
- 14.10. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vyplývajúce zo Zmluvy budú riešiť predovšetkým zmierlivo. Ak pokus o zmierlivé riešenie nebude úspešný, spor rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky.
- 14.11. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Bratislave, dňa 22-11-2021

V ....., dňa .....

Veriteľ :

Dlžník :

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



  
.....  
Miloš Koči  
starosta obce  
pečiatka a podpis  
overenie podpisu dlžníka

