



## Zmluva o úvere

uzavretá podľa § 497 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Obchodný zákonník**“) a v nadväznosti na § 6 ods. 1 písm. b) bod 2 zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**ZoŠFRB**“) (ďalej aj ako „**Zmluva**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Číslo Zmluvy: 600/198/2019

POo

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

### VERITEĽ

|               |                                                                                 |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Názov:        | Štátny fond rozvoja bývania                                                     |
| Adresa sídla: | Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37                                        |
| IČO:          | 31749542                                                                        |
| Zastúpený:    | Ing. Jurajom Kurňavkom,<br>generálnym riaditeľom Štátneho fondu rozvoja bývania |
| Webové sídlo: | www.sfrb.sk                                                                     |

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

a

### DLŽNÍK

|                                       |                             |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| Názov obce/mesta/samosprávneho kraja: | Obec Kriváň                 |
| Adresa úradu:                         | Kriváň 441 962 04 Kriváň    |
| IČO:                                  | 00320048                    |
| osoba konajúca v mene Dlžníka:        | Imrich Paľko, starosta obce |
| Email:                                | starosta@obeckrivan.sk      |

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

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

### Článok I.

#### Prehľad základných podmienok Zmluvy

|                             |                                                                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Výška podpory formou Úveru: | 443 560,00 EUR                                                                    |
| Účel poskytnutia Úveru:     | Obstaranie nájomného bytu kúpou<br>prostredníctvom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve |
| Kód účelu:                  | U 413                                                                             |
| 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:     | 1 426,66 EUR                                                                      |
| Názov stavby:               | BYTOVÉ DOMY KRIVÁŇ - SO 02 Bytový dom typ<br>B1 - 16 b. j.                        |

Miesto stavby: **Kriváň**  
 Špecifikácia Nehnuteľnosti : Stavba v katastrálnom území Kriváň, zapísaná na LV č. 1159, na pozemku parcele registra „C/E“ parcela č. 11903/321  
 Stavebné povolenie vydané dňa: 19.2.2019  
 Označenie stavebného úradu: Obec Kriváň  
 Pod číslom: 2018/256/EB/KR-SP-roz.  
 Právoplatnosť: 21.2.2019  
 Okres/kód okresu, kde sa stavba nachádza: Banskobystrický kraj/600  
 Zabezpečenie Úveru: Záložné právo k Nehnuteľnosti  
 Obstarávacia cena Kúpy Nájomného bytu: 739 267,10 EUR

## Článok II. Definícia pojmov

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

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

**Úver** - poskytnutie štátnej podpory vo forme Úveru na účel uvedený v Článku I. Zmluvy.

**Čerpací účet** – účet zriadený Veriteľom v Banke, z ktorého Dlžník čerpá Úver podľa Článku III. Zmluvy v zmysle Článku VI. Zmluvy, a to na základe 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.

**Nesplatená časť Úveru** – suma pozostávajúca zo zostatku nesplatenej istiny Úveru poskytnutého na základe Zmluvy a všetkého nesplateného príslušenstva Úveru (predovšetkým zmluvných úrokov a úrokov z omeškania), nesplatených zmluvných pokút, penále, odvodov 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.

**Pozemky** - pozemok, na ktorom sa nachádza Budova

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

**Budova** – bytový dom/ polyfunkčný dom uvedený v Článku I. Zmluvy, v ktorom sa nachádza Nájomný byt. Budovou sa rozumie aj, ale nielen, spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo Budovy v zmysle § 2 zákona číslo 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, O vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej ako „Zákon o vlastníctve bytov“).

**Nájomný byt** - miestnosť alebo súbor miestností uvedený v Článku I. Zmluvy, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky, ktoré sa nachádzajú v Budove, na ktoré bola poskytnutá podpora vo forme úveru na obstaranie nájomných bytov prostredníctvom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a ktorý má počas dohodnutej doby nájomný charakter. V prípade viacerých bytov v Budove s ním myslia všetky byty.

**Zmluva o budúcej kúpnej zmluve** – právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako Kupujúcim a Zhotoviteľom Budovy ako Predávajúcim dňa 25.2.2019 ktorý bol priložený k žiadosti Dlžníka o poskytnutie podpory, obsahom ktorej je záväzok Dlžníka a zhotoviteľa Budovy uzavrieť Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude Kúpa Nájomného bytu a stanovenie kúpnej ceny za tento predmet v Kúpnej zmluve v zmysle tohto Článku Zmluvy. Lehota, v ktorej má byť uzavretá Kúpna zmluva, nesmie prekročiť maximálnu lehotu na jej uzavretie v zmysle § 10 ods. 14 ZoŠFRB, ktorou je v prípade Dlžníka dátum **31.8.2021**.



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

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

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

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

**Obstarávacia cena** - Obstarávacia cena obstarania Nájomného bytu je cena dohodnutá v Kúpnej zmluve alebo v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Cena pozemku a nebytového priestoru sa do obstarávacej ceny obstarania Bytu nezapočíta. Obstarávacou cenou sa podľa § 8 odsek 8 ZoŠFRB rozumie cena vrátane dane z pridanej hodnoty.

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

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

**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.

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

**Rozhodnutie** - rozhodnutie okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu záložného práva v prospech Veriteľa k Nehnuteľnosti v zmysle odseku 7.2. Článku VII. Zmluvy.

### 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. 198/2019 zo dňa 22.3.2019 overenej Pracovníkom OU 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.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak je Dlžníkov viac, sú títo voči Veriteľovi zaviazaní ako spoludlžníci spoločne a nerozdielne za všetky záväzky vyplývajúce zo Zmluvy alebo v súvislosti s ňou.

### Článok IV.

#### Poskytnutie Úveru

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

**=443 560,00 EUR**



a to po splnení všetkých, nižšie uvedených podmienok:

4.1.1. Dlžník je povinný doručiť v zmysle odsekov 7.2. Článku VII. a 9.10. Článku IX. Zmluvy:

- a) Záložná zmluva (originál), ktorou sa zriaďuje záložné právo k Nehnuteľnosti;
- b) výpis z listu vlastníctva (originál) použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným záložným právom k Nehnuteľnosti v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa **iba 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. 6 zákona č. 177/2018 Z. z. proti byrokracii; v takom prípade Veriteľ vyzve Dlžníka na predloženie takého výpisu z listu vlastníctva a Dlžník je povinný zaslať taký výpis z listu vlastníctva Veriteľovi;
- c) originál Kúpnej zmluvy s úradne overenými podpismi Predávajúceho a Dlžníka s právoplatným Kolaudačným rozhodnutím k Budove;
- d) overená kópia kompletného Energetického certifikátu Budovy;
- e) znalecký posudok na Nehnuteľnosť nie starší ako tri mesiace;
- f) protokol o skutočnom vyhotovení stavby – Budovy vrátane fotodokumentácie týkajúcej sa vybavenia Nájomného bytu v prípade, ak na Budovu nie je vyhotovený znalecký posudok.
- g) iné doklady na základe požiadavky Veriteľa (napr. geometrický plán a pod.).

4.1.2. Dlžník je povinný doručiť v zmysle odsekov 9.10 a 9.11. Článku IX. Zmluvy:

- a) doklad (originál) o poistení Nehnuteľnosti voči živelným pohromám;
- b) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
- c) doklad preukazujúci zaplatenie poistného.

4.2. Veriteľ sa zaväzuje, že po splnení podmienok uvedených v bode 4.1.1. a 4.1.2. Článku IV. Zmluvy otvorí Dlžníkovi Čerpací aj Splátkový účet otvorí v lehote 45 kalendárnych dní. O tejto skutočnosti bude Veriteľ Dlžníka bezodkladne písomne informovať na adrese uvedenej v záhlaví Zmluvy.

4.3. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver na Čerpací účet bezhotovostným prevodom. Dlžník je povinný nakladať s prostriedkami na Čerpacom účte len v súlade s ustanoveniami Zmluvy a príslušných právnych predpisov. Čerpanie Úveru prebieha postupom podľa Článku VI. Zmluvy.

## Článok V.

### Účel Úveru

- 5.1. Úver sa poskytuje za účelom Kúpy Nájomného bytu za podmienok uvedených v §§ 9 a 10 ZoŠFRB v prípade, ak Dlžník po uzavretí Zmluvy o budúcej zmluve uzavrie Kúpnu zmluvu. Lehota, v ktorej má byť uzavretá Kúpna zmluva, nesmie prekročiť maximálnu lehotu na jej uzavretie v zmysle § 10 ods. 14 ZoŠFRB, ktorou je v prípade Dlžníka dátum **31.8.2021**.
- 5.2. Účel Zmluvy sa bude realizovať v súlade s všeobecne záväznými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách a Vyhláškou MDaV.
- 5.3. Dlžník je povinný uskutočniť Kúpu Nájomného bytu a zabezpečiť právoplatný vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech Dlžníka v lehote 6 mesiacov odo dňa ukončenia čerpania poskytnutého Úveru.

## Článok VI.

### Čerpanie Úveru

- 6.1. Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční vždy na základe písomnej žiadosti Dlžníka o čerpanie predloženej príslušnému Pracovníkovi OÚ. Dlžník berie na vedomie, že žiadosť o čerpanie Úveru spolu s príslušnými dokumentmi sa nepredkladá priamo Veriteľovi.
- 6.2. Dlžník v žiadosti o čerpanie uvedie výšku sumy Úveru, o čerpanie ktorej žiada. Výška sumy Úveru uvedená v žiadosti o čerpanie môže byť najviac vo výške, ktorá zodpovedá sume faktúr predkladaných spolu so žiadosťou o čerpanie v zmysle tohto Článku VI. Zmluvy. Dlžník je



- oprávnený požiadať o čerpanie Úveru jednorazovo alebo postupne na základe viacerých žiadostí o čerpanie, najviac však do výšky Úveru uvedenej v odseku 4.1. Článku IV. Zmluvy.
- 6.3.** Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční výlučne spôsobom uvedeným v tomto článku VI. Zmluvy. Spolu s každou žiadosťou o čerpanie prostriedkov z Čerpacieho účtu je Dlžník povinný za účelom kontroly predložiť Pracovníkovi OÚ originál faktúry alebo faktúr súvisiacich s Kúpou Nájomného bytu. Faktúru je Dlžník povinný predložiť Pracovníkovi OÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby bez zbytočného odkladu po jej obdržaní od Predávajúceho, minimálne 30 dní pred splatnosťou faktúry. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto bodu Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry. Všetky požadované doklady musia byť opatrené podpisom Dlžníka a podpisom Predávajúceho. V prípade, že predložená faktúra pozostáva z viacerých strán, každá strana faktúry vrátane príloh faktúry musí byť podpísaná Dlžníkom a Predávajúcim. V prípade, ak je Predávajúcim fyzická osoba bez príslušného živnostenského alebo iného oprávnenia potrebného k výkonu podnikateľskej činnosti je Dlžník povinný predložiť len originál Kúpnej zmluvy, ak Veriteľ nerozhodne inak.
- 6.4.** Každá faktúra predložená podľa tohto Článku Zmluvy musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu podľa príslušných právnych predpisov, predovšetkým zákona o účtovníctve, zákona o dani z pridanej hodnoty a podobne. Faktúra musí obsahovať predovšetkým identifikačné údaje Dlžníka a Predávajúceho, bankové spojenie Predávajúceho a formu úhrady bezhotovostným prevodom, poradové číslo faktúry, dátum zdaniteľného plnenia, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, podrobnú identifikáciu Nájomného bytu, uplatnenú sadzbu dane v prípade, ak je Predávajúci platcom DPH, základ dane a výšku dane a celkovú sumu. Dlžník môže predložiť spolu s každou žiadosťou o čerpanie aj faktúru vystavenú mimo územia Slovenskej republiky, krajín EU 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 do odstránenia nedostatkov poskytnúť plnenie.
- 6.5.** V prípade dodržania všetkých zákonných a zmluvných podmienok Pracovník OÚ odsúhlasí Dlžníkom predložené podklady podľa odsekov 6.3. a 6.4 tohto Článku Zmluvy podpisom a pečiatkou Pracovníka OÚ každého predloženého podkladu, vydá súhlas s uvoľnením čerpania prostriedkov Úveru, následne skontrolované podklady predloží bezodkladne Veriteľovi najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom splatnosti faktúry. Veriteľ skontroluje pracovníkom OÚ predložené podklady, dodržanie zmluvne stanovených podmienok a v prípade dodržania všetkých zákonných a zmluvných podmienok, následne schváli čerpanie prostriedkov Úveru. Veriteľ zašle Banke pokyn na čerpanie prostriedkov Úveru. V prípade nedodržania zmluvných podmienok Veriteľ neschváli uvoľnenie čerpania prostriedkov Úveru a prostredníctvom Pracovníka OÚ písomne oznámi dôvod zamietnutia čerpania Úveru.
- 6.6.** Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Úver bude Dlžníkovi poskytnutý bezhotovostne formou čerpania prostriedkov Úveru, ktoré budú poukázané priamo na účet Predávajúceho uvedený na faktúre, ktorú Dlžník predloží spolu so žiadosťou o čerpanie Úveru. Dlžník vyhlasuje, že nemá výhrady s poskytnutím Úveru spôsobom podľa predchádzajúcej vety a súhlasí s ním.
- 6.7.** Dlžník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným vo vyššie uvedených odsekoch Zmluvy v lehote 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu. Po uplynutí tejto doby nie je Dlžník oprávnený čerpať prostriedky Úveru bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa, pokiaľ Zmluva neustanovuje inak.
- 6.8.** Dlžník berie na vedomie, že Úver je poskytnutý z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky. Veriteľ spravuje majetok štátu v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákonom č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov a inými predpismi. Nič v Zmluve sa nevykladá spôsobom, že by to mohlo predstavovať alebo mať za následok porušenie,



nedodržanie, obchádzanie alebo iné neplnenie povinností, úloh alebo iných náležitostí uvedených predpisov Veriteľom alebo Bankou.

- 6.9. V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. Zmluvy viazne na Nehnuteľnosti záložné právo zriadené v prospech bankovej inštitúcie zabezpečujúce akýkoľvek záväzok Predávajúceho (ďalej ako „**Banka Predávajúceho**“) Veriteľ môže povoliť čerpanie Úveru za podmienok uvedených v tomto Článku a splnenia všetkých nasledujúcich podmienok:

- Banka Predávajúceho vystaví Veriteľovi súhlas so zriadením Záložného práva v práva v prospech Veriteľa;

- Banka Predávajúceho vystaví Veriteľovi písomný prísľub podať na príslušný orgán (okresný úrad, katastrálny odbor) žiadosť o výmaz záložného práva, ktoré je zriadené v jej prospech a to bezodkladne, najneskôr však v lehote piatich pracovných dní odo dňa pripísania peňažných prostriedkov na ňou označený účet Predávajúceho;

- Banka Predávajúceho vystaví Veriteľovi prehľad o výške aktuálneho zostatku jej úverového vzťahu s Predávajúcim a označí účet Predávajúceho, na ktorý majú byť finančné prostriedky z Čerpacieho účtu poukázané;

- Banka Predávajúceho zároveň oznámi Veriteľovi číslo vkladu záložného práva zriadeného v prospech banky Predávajúceho k Budove alebo Nehnuteľnosti. Dlžník je zároveň povinný zabezpečiť, aby číslo účtu uvedené Bankou Predávajúceho bolo totožné s číslom účtu, uvedenom na takejto žiadosti o čerpanie úveru, a ostatnými dokladmi (faktúra, Kúpna zmluva a podobne). Doručovanie vyššie uvedených dokumentov v zmysle tohto odseku medzi Veriteľom a Bankou Predávajúceho je možné vykonať aj prostredníctvom osoby Dlžníka.

- 6.10. V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. Zmluvy viazne na Nehnuteľnosti iné záložné právo ako záložné právo v prospech Bankovej inštitúcie podľa odseku 6.9. Zmluvy, alebo je na príslušnom liste vlastníctve vyznačená plomba, čerpanie nie je možné realizovať.

## Článok VII. Zabezpečenie Úveru

- 7.1. Dlžník je povinný poskytnúť Veriteľovi súčinnosť k zabezpečeniu pohľadávky Veriteľa z Úveru ako aj ďalších pohľadávok Veriteľa vyplývajúcich zo Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, tak ako je definované nižšie v tomto Článku Zmluvy.
- 7.2. Dlžník je povinný zabezpečiť pred otvorením Čerpacieho účtu a počas celej doby Trvania úverového vzťahu zriadenie a zápis záložného práva na Nehnuteľnosť v prospech Veriteľa, a to s postavením prednostného záložného veriteľa (v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka, ktoré bude vyznačené v príslušnom katastri nehnuteľností na základe Rozhodnutia. V prípade pochybností má Veriteľ právo určiť predmet Záložnej zmluvy. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške 1,3 násobku výšky poskytnutého Úveru. Doklad o zriadení záložného práva v zmysle tohto odseku je Dlžník povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho účtu. 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). V prípade, ak je v čase pred zriadením záložného práva vlastníkom Nehnuteľnosti iná osoba ako Dlžník, Dlžník je povinný zabezpečiť zriadenie záložného práva udelením písomného súhlasu vlastníka Nehnuteľnosti (záložca).
- 7.3. Veriteľ môže písomne súhlasiť, že záložné právo podľa odseku 7.2 tohto Článku Zmluvy môže mať počas lehoty vopred určenej Veriteľom druhé a ďalšie poradie rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky Veriteľa iba v prípade záložného práva zriadeného pre Banku Predávajúceho. Do uplynutia tejto lehoty je Dlžník povinný zabezpečiť Veriteľovi postavenie



prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky.

- 7.4. V prípade nesplnenia si povinnosti vyplývajúcej odseku 7.2. tohto Článku, je Veriteľ oprávnený okrem práva podľa odseku 11.2. Článku XI. Zmluvy, na základe predloženého znaleckého posudku nie staršieho ako 3 mesiace, súhlasu zastupiteľstva Dlížníka so zriadením záložného práva k Nehnuteľnosti vypracovať Záložnú zmluvu v potrebnom počte vyhotovení. Veriteľom podpísané dokumenty následne Veriteľ zašle Dlížníkovi, ktorý je povinný zabezpečiť ich podpísanie zo strany záložcu. Originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva s vyznačenou pečiatkou príslušného štátneho orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) a originál Záložnej zmluvy doručí Dlížník Veriteľovi do 14 dní odo dňa podania návrhu na vklad záložného práva. Vznik záložného práva s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka v prospech Veriteľa preukáže Dlížník dorúčením výpisu z listu vlastníctva použiteľným na právne úkony s povoleným vkladom záložného práva v prospech Veriteľa, a to do 14 dní odo dňa vykonania zápisu iba v prípade, ak Veriteľ nemôže získať z technických dôvodov výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 6 zákona č. 177/2018 Z. z. proti byrokracii. V prípade potreby sa Zmluvné strany zaviazali poskytnúť si potrebnú súčinnosť pre dosiahnutie zriadenia zabezpečenia Úveru v zmysle tohto Článku Zmluvy.
- 7.5. Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru (najmä Banková záruka, záložné právo, prípadne iné zabezpečenie Úveru) znáša v celom rozsahu Dlížník. V prípade zmeny zabezpečenia Úveru (záložné právo, Banková záruka, iná forma zabezpečenia Úveru) musí byť zabezpečenie v minimálne vo Veriteľom požadovanej výške.
- 7.6. Ak Dlížník neuspokojí zabezpečené pohľadávky zo Zmluvy riadne a včas, je Veriteľ v zmysle príslušných platných právnych predpisov oprávnený začať výkon záložného práva spôsobom predaja Nehnuteľnosti na dražbe podľa § 151j a nasl. Občianskeho zákonníka (v spojení so zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov), alebo právo naložiť s Nehnuteľnosťou priamym predajom (voľnou rukou veriteľa) spôsobom uvedeným v § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka. Dlížník sa zaväzuje poskytnúť Veriteľovi potrebnú súčinnosť a zabezpečiť, aby aj iní záložcovia spolupracovali s Veriteľom pri výkone záložného práva a aby nevykonali žiadne opatrenia, ktorými by bránili uplatneniu nárokov Veriteľa, vyplývajúcich zo Zmluvy.
- 7.7. Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči vlastníkom založených nehnuteľností, tretím osobám a/alebo užívateľom Nájomného bytu 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. Veriteľ nie je povinný zabezpečiť týmto osobám náhradné bývanie, ubytovanie, prístrešie alebo iné plnenie.
- 7.8. Veriteľ je oprávnený pred otvorením Čerpacieho účtu a v priebehu Trvania úverového vzťahu prehodnotiť dostatočnosť zabezpečenia pohľadávky z Úveru. Dlížník je povinný na žiadosť Veriteľa doplniť predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma ods. 3 Občianskeho zákonníka. Nehnuteľnosti podľa predchádzajúcej vety je Dlížník 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, prípadne nahradiť zabezpečenie Bankovou zárukou, a to v lehote určenej Veriteľom. V prípade, ak Dlížník takejto výzvy Veriteľa nevyhoví, Veriteľ má právo postupovať podľa odseku 11.2. Článku XI. Zmluvy. V čase od výzvy Veriteľa na doplnenie predmetu zálohu alebo na zmenu zabezpečenia do jeho riadneho a úplného doplnenia sa Veriteľ nemôže dostať do omeškania s plnením akýchkoľvek jeho povinností v zmysle Zmluvy.



## Článok VIII. Splácanie Úveru

- 8.1. Dlžník sa zaväzuje splácať Veriteľovi v Lehoty splatnosti Úver spoločne so zmluvnými úrokmi pravidelnými mesačnými splátkami vo výške uvedenej v Článku I. Zmluvy na Splátkový účet (anuitné splátky). Anuitná splátka Úveru podľa Zmluvy musí byť pripísaná na Splátkový účet najneskôr k 15. dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci.
- 8.2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že na účely splácania a úročenia Úveru sa Úver považuje za poskytnutý už dňom otvorenia Čerpacieho účtu, keďže týmto dňom sú prostriedky alokované na Čerpacom účte vyhradené pre Dlžníka. Prvú splátku Úveru je Dlžník povinný uhradiť najneskôr k 15. dňu v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bol v prospech Dlžníka otvorený Čerpací účet; ustanovenie bodu 8.1. tým nie je dotknuté. Dlžník berie na vedomie, že úročenie Úveru začína dňom otvorenia Čerpacieho účtu v Banke, a to bez ohľadu na rozsah čerpania a/alebo splatenia Úveru. Zmluvné strany sa dohodli, že Úver bude úročený úrokovou sadzbou uvedenou v Článku I. Zmluvy spôsobom uvedeným v Článku I. Zmluvy (zmluvný úrok).
- 8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba Dlžníka sa najprv započíta na úhradu zmluvnej pokuty a iných sankcií, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, potom na úhradu úrokov z omeškania, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, na úhradu penále, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy, na úhradu odvodu, ak naň Veriteľovi vznikne nárok v zmysle Zmluvy a až po uhradení týchto súm bude zostávajúca časť platby započítaná na úhradu anuitnej splátky, teda na zmluvné úroky a následne na istinu alebo, ak bude vyhlásená predčasná splatnosť celého zostatku Úveru, na úhradu úrokov a následne istiny. Ak bude Dlžník v omeškaní so zaplatením viacerých splátok Úveru, ním vykonaná úhrada sa bude považovať v prvom rade za úhradu tej splátky, resp. splátok, s ktorými bude najdlhšie v omeškaní. Povinnosť zaplatenia anuitnej splátky ako aj úroku z omeškania tým ostáva nedotknutá.
- 8.4. V prípade, že Dlžník preukáže dočasnú platobnú neschopnosť a nemožnosť splácať Úver, a písomne požiada Veriteľa o odklad splátok alebo uzavretie dohody o splátkovom kalendári, môže Veriteľ povoliť odklad splácania Úveru alebo uzatvoriť s Dlžníkom osobitnú dohodu o splátkovom kalendári na dlžné splátky Úveru v súlade s § 7 zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 8.5. Posledná splátka Úveru predstavuje zostatok dlhu a jej výšku Veriteľ oznámi Dlžníkovi písomne po riadnom a včasnom uhradení predposlednej splátky Úveru zo strany Dlžníka, tak aby bola uhradená v súlade s odsekom 8.1. tohto Článku Zmluvy.
- 8.6. V prípade omeškania s úhradou splátky Úveru, resp. jej časti, je Dlžník povinný zaplatiť Veriteľovi úroky z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy, s ktorou je Dlžník v omeškaní.
- 8.7. Dlžník je povinný splácať Úver v anuitných splátkach, ktorých výška v jednotlivých mesiacoch nesmie byť nižšia, ako je výška mesačnej splátky uvedená v Článku I. Zmluvy alebo výška zmenenej mesačnej anuitnej splátky, ak došlo k jej zmene na základe oznámenia Veriteľa v súlade s touto Zmluvou (ďalej ako „**Riadne splátky**“). Dlžník nie je oprávnený v jednotlivých mesiacoch splácať Úver anuitnými splátkami, ktorých mesačná výška v úhrne presahuje výšku Riadnych splátok (ďalej ako „**Mimoriadne splátky**“), ak v Zmluve nie je dohodnuté inak. Pre vylúčenie právnych pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že úhrada niekoľkých Riadnych splátok splatných v budúcnosti (tzv. „predplatenie“ Riadnych splátok) nie je možná.
- 8.8. Splátka Úveru alebo iná suma zaplatená Dlžníkom v zmysle Zmluvy sa považuje za uhradenú až okamihom jej pripísania na Splátkový účet.

## Článok IX.

### Technické podmienky Stavby, povinnosti a vyhlásenia Dlžníka

- 9.1. Dlžník je povinný, okrem všeobecných zákonných povinností, použiť prostriedky Úveru výlučne na stanovený účel a dodržať:
- maximálnu podlahovú plochu Nájomného bytu podľa § 10 ods. 1 ZoŠFRB;



- priemernú podlahovú plochu Nájomného bytu a obstarávacie náklady stavby prepočítané na m<sup>2</sup> podlahovej plochy Nájomného bytu podľa § 10 ods. 10 ZoŠFRB;
- podmienku výmeny všetkých technických zariadení budovy najviac päť rokov pred podaním žiadosti, pokiaľ ide o Kúpu Nájomného bytu, ktorý vznikol prestavbou nebytovej budovy.
- 9.2. Dlžník je povinný uzatvoriť Kúpnu zmluvu v lehote dohodnutej v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, najneskôr však dňa **31.8.2021** a po jej uzavretí zabezpečiť právoplatný vklad vlastníckeho práva Dlžníka k Nájomnému bytu najneskôr v lehote 6 mesiacov odo dňa uzavretia Kúpnej zmluvy. O tejto skutočnosti je Dlžník povinný písomne informovať Veriteľa v lehote štrnástich dní odo dňa kedy došlo k uzavretiu Kúpnej zmluvy.
- 9.3. Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu spôsobu a formy užívania Nájomného bytu (zachovanie nájomného charakteru Nájomného bytu) počas Trvania úverového vzťahu.
- 9.4. Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu nie je oprávnený Nájomný byt ani ostatnú Nehnutelnosť odpredať, previesť alebo inak scudziť, zaťažiť vecným právom (najmä ale nie len záložným právom, vecným bremenom, predkupným právom alebo inak s nimi nakladať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom (Budova).
- 9.5. Dlžník sa zaväzuje, že počas Trvania úverového vzťahu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa nezriadi k Nehnutelnostiam alebo jej časti ďalšie záložné právo alebo zabezpečovací prevod práva alebo nezaťaží iným záväzkovým právom (nájomnou alebo inou zmluvou alebo dohodou okrem zmlúv uzavretých v zmysle odseku 9.6. tohto Článku Zmluvy).
- 9.6. Nájomné a iné zmluvy s užívateľmi Nájomného bytu uzavrie Dlžník na základe vlastných kritérií a podmienok rešpektujúc pritom príslušné právne predpisy, predovšetkým § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov. Dlžník sa zaväzuje, že na účely prijímania nájomného zriadi osobitný účet v ľubovoľnej banke pôsobiacej v rámci Slovenskej republiky s vinkuláciou prostriedkov na účte vo výške 3-násobku anuitnej splátky Úveru v prospech Veriteľa. Túto skutočnosť je Dlžník povinný Veriteľovi preukázať v lehote 6 mesiacov od úplného vyčerpania Úveru podľa Článku VI. Zmluvy.
- 9.7. Všetky zmeny týkajúce sa Dlžníka, Úveru a schopnosti Dlžníka ho splácať (predovšetkým nútená správa a ozdravný režim), je Dlžník povinný vopred oznámiť Veriteľovi.
- 9.8. Dlžník nie je oprávnený postúpiť, previesť alebo založiť akékoľvek práva, pohľadávky a nároky vyplývajúce priamo alebo nepriamo zo Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa, a to ani v rámci predaja podniku Dlžníka alebo jeho časti. V prípade akejkoľvek zmeny v osobe Dlžníka je Dlžník povinný zabezpečiť, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy vzťahovali v rovnakom rozsahu aj na nového dlžníka.
- 9.9. Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa o súhlas s každou zmenou, ktorá by sa mala týkať najmä, ale nielen, Dlžníka (predovšetkým zmena údajov o Dlžníkovi uvedené v záhlaví Zmluvy), Nehnutelnosti, a/alebo predovšetkým Budovy a/alebo Kúpy Nájomného bytu a/alebo Kúpnej Zmluvy v období po Čerpaní Úveru. V prípade vyššie uvedenej zmeny pred Čerpaním je Dlžník povinný požiadať Veriteľa o súhlas so zmenou prostredníctvom Pracovníka OÚ. V prípade akejkoľvek zmeny v osobe Dlžníka, ktorá má byť zo strany Veriteľa odsúhlasená, bude Veriteľ požadovať, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy vzťahovali aj na nového dlžníka.
- 9.10. Dlžník je oprávnený čerpať peňažné prostriedky z poskytnutého úveru až po doručení týchto dokladov Veriteľovi:
- a) Záložná zmluva (originál), ktorou sa zriaďuje záložné právo k Nehnutelnosti;
  - b) výpis z listu vlastníctva (originál) použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným záložným právom k Nehnutelnosti v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa **iba 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. 6 zákona č. 177/2018 Z. z. proti byrokracii; v takom prípade Veriteľ vyzve Dlžníka na predloženie takého výpisu z listu vlastníctva a Dlžník je povinný zaslať taký výpis z listu vlastníctva Veriteľovi;



- c) originál Kúpnej zmluvy s úradne overenými podpismi Predávajúceho a Dlžníka, s právoplatným Kolaudačným rozhodnutím k Budove;
- d) s overenou kópiou kompletného Energetického certifikátu Budovy v zmysle Článku II. Zmluvy;
- e) znalecký posudok na Nehnuteľnosť nie starší ako tri mesiace;
- f) protokol o skutočnom vyhotovení stavby – Budovy vrátane fotodokumentácie týkajúcej sa vybavenia Nájomného bytu;
- g) doklad (originál) o poistení Nehnuteľnosti (budov) voči živelným pohromám;
- h) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
- i) doklad preukazujúci zaplatenie poistného;
- j) iné doklady na základe požiadavky Veriteľa (napr. geometrický plán a pod.).

Doklady podľa tohto odseku je Dlžník povinný doručiť Veriteľovi v lehote do 90 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, pričom doklady uvedené v odseku 9.10. pod písmenami b), c), d), e) a f) a geometrický plán (v prípade, ak ho bude Veriteľ od Dlžníka požadovať) je Dlžník povinný doručiť Veriteľovi prostredníctvom Pracovníka OÚ.

- 9.11. Dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Rozhodnutia týkajúceho sa Budovy uzavrieť poistnú zmluvu voči živelným pohromám. Dlžník je povinný vinkulovať poistné plnenie v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. Budova musí byť poistená po celú dobu Trvania úverového vzťahu. V prípade poistnej udalosti, ak je škoda vyššia ako 3.300,- € je Dlžník povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Veriteľa.
- 9.12. Dlžník sa ďalej zaväzuje zachovať nájomný charakter Nájomného bytu počas Trvania úverového vzťahu, najmenej 20 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k Nájomnému bytu.
- 9.13. Dlžník týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že nie je v omeškaní s plnením svojich záväzkov a že neexistujú žiadne skryté záväzky, ktoré nie sú obsiahnuté alebo viditeľné v účtovníctve Dlžníka.
- 9.14. Dlžník týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že uzavretie Zmluvy a plnenie povinností z nej vyplývajúcich nepredstavuje žiadne porušenie právnych predpisov, rozhodnutí alebo dohody Dlžníka. Dlžník ďalej vyhlasuje, že získal všetky súhlasy a povolenia a splnil všetky podmienky ktoré sú nutné na uzavretie a riadne plnenie Zmluvy.
- 9.15. Všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré boli poskytnuté Dlžníkom ako súčasť dokumentácie pri podaní jeho žiadosti o poskytnutie Úveru ako aj pri uzavretí Zmluvy sú úplne, pravdivé a nezavádzajúce.
- 9.16. Dlžník vyhlasuje a zaručuje sa, že:
  - nie je účastníkom žiadneho súdneho, správneho alebo iného sporu alebo konania, a že takéto spory alebo konania ani nehrozia;
  - 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.
- 9.17. Dlžník je povinný počas celej Lehoty splatnosti Úveru nakladať so svojim majetkom tak, aby u neho nenastala nútená správa, ozdravný režim ani exekúcia.
- 9.18. Zmluvné strany sa dohodli, že Dlžník je povinný na písomnú výzvu Veriteľa kedykoľvek predložiť Veriteľovi, najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy, vo Veriteľom akceptovanej forme doklady, o ktoré ho Veriteľ vo výzve požiada.

## Článok X. Doručovanie

- 10.1. Všetku korešpondenciu (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Veriteľa a upomienok na úhradu omeškaných anuitných splátok), ktorá je adresovaná Dlžníkovi, Veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla Dlžníka uvedenú v záhlaví Zmluvy. Ak Dlžník neprevezme zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Dlžník zásielku v odbernej lehote od uloženia



nevyzdvihne, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň doručenia, aj keď sa Dlžník o uložení nedozvedel.

- 10.2. V prípade, ak korešpondencia nemusí byť doručovaná Dlžníkovi v listinnej podobe, Veriteľ ju bude doručovať do elektronickej schránky (e-schránky) Dlžníka cez Ústredný portál verejnej správy [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) obvyčajným doručením prostredníctvom formuláru „Všeobecná agenda – rozhodnutie“. Zásielka (e-správa) sa považuje za doručenie Dlžníkovi v deň bezprostredne nasledujúci po uložení e-správy v jeho e-schránke.
- 10.3. Veriteľ zabezpečí doručovanie informácií o čerpaní a splácaní Úveru, a to vrátane splátkového kalendára na celé obdobie splatnosti Úveru, prostredníctvom internetového portálu výpisov Veriteľa, ku ktorému Dlžníkovi Veriteľ zašle prístupové oprávnenia spolu s Oznámením o otvorení Čerpacieho a Splátkového účtu, ak už nebol Dlžníkovi oznámený. Internetový portál výpisov Veriteľa je Dlžníkom dostupný prostredníctvom webového sídla Veriteľa: [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk).

## Článok XI. Sankcie

- 11.1. Ak počas Trvania úverového vzťahu nastane iná skutočnosť, ktorá by mala alebo mohla mať za následok podstatnú zmenu podmienok, za ktorých bola Zmluva uzavretá a/alebo ktoré môžu podľa posúdenia Veriteľa ohroziť riadne splnenie záväzkov Dlžníka voči Veriteľovi (tým sa rozumie podstatné porušenie zmluvných povinností uvedené v nasledovných písmenách tohto článku), najmä, ale nielen, ak:
- a) Dlžník poruší minimálne 3 akékoľvek ustanovenia Zmluvy, ktoré sa považujú za nepodstatné porušenie zmluvných povinností;
  - b) Dlžník neuhradí minimálne 3 anuitné splátky Úveru;
  - c) Dlžník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru a dodržiavania nájomného charakteru Nájomného bytu v zmysle odseku 9.3. Článku IX. Zmluvy poverenými alebo oprávnenými osobami počas Trvania úverového vzťahu;
  - d) Veriteľ zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falšovaných údajov zo strany Dlžníka, ktoré boli súčasťou žiadosti o poskytnutie Úveru, a to predovšetkým dokladov o príjmoch Dlžníka a pod. alebo ktorékoľvek vyhlásenie Dlžníka v Zmluve sa preukáže nepravdivým;
  - e) Dlžník nepredloží doklady uvedené v odseku 7.2. Článku VII. Zmluvy alebo 9.10. Článku IX. Zmluvy, alebo počas Trvania úverového vzťahu, nezabezpečí Úver podľa Článku VII. Zmluvy alebo poruší inú povinnosť podľa Článku VII. Zmluvy, najmä nedoplní predmet zálohu o ďalšie nehnuteľnosti; nezriadi záložné právo k Nehnuteľnosti; nezriadi záložné právo v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa; prevedie Nehnuteľnosť alebo jeho časť na tretiu osobu; v prospech tretej osoby zriadi ďalšie záložné právo k Nehnuteľnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa;
  - f) Dlžník opakovane (t.j. minimálne dvakrát) poruší platobnú disciplínu, čím sa rozumie porušenie iného peňažného záväzku ako záväzku platenia anuitnej splátky;
  - g) Dlžník alebo osoba, ktorá poskytla zabezpečenie Úveru, poruší povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy uzavretej s Veriteľom a/alebo s Bankou, alebo povinnosť vyplývajúcu zo záväzku zabezpečujúceho pohľadávku Banky voči Dlžníkovi na základe Zmluvy;
  - h) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru (najmä podstatné zhoršenie finančnej situácie Dlžníka, nútená správa alebo ozdravný režim, exekúcia);
  - i) Dlžník počas Trvania úverového vzťahu neoznámil Veriteľovi skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zvýšenie miery rizika návratnosti Úveru, alebo Veriteľovi poskytol nepravdivé, skreslené alebo neúplné informácie;
  - j) Dlžník nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru;
  - k) dôjde k zmene právnej alebo faktickej kontroly nad Dlžníkom v dôsledku vlastníckych, personálnych, faktických alebo iných zmien;



- l) dôjde k akejkoľvek skutočnosti znemožňujúcej, obmedzujúcej alebo ohrozujúcej splácanie Úveru a/alebo jeho príslušenstva, príp. iných záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy alebo jej porušenia;
  - m) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 6.9. alebo 6.10. Článku VI. Zmluvy;
  - n) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 5.3. Článku V. alebo 9.2. Článku IX. Zmluvy;
  - o) Dlžník nedodrží povinnosť podmienok nájomnej zmluvy k Nájomnému bytu v zmysle odseku 9.6. Článku IX. Zmluvy alebo poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.7., 9.8. a 9.9. Článku IX. Zmluvy;
  - p) Dlžník prevedie Nájomný byt na tretiu osobu v rozpore s odsekom 9.4. Článku IX. Zmluvy alebo iným spôsobom poruší povinnosť vyplývajúcu z odseku 9.5. Článku IX. Zmluvy;
  - q) Dlžník neuzavrie poisťnú zmluvu v zmysle odseku 9.11. Článku IX. Zmluvy, alebo vykoná zmenu poistenia bez predchádzajúceho súhlasu Veriteľa;
  - r) Dlžník nezabezpečí rozsah vinkulácie poisťného plnenia v dohodnutom rozsahu v zmysle odseku 9.11. Článku IX. Zmluvy;
  - s) Dlžník nedodrží povinnosť zachovania nájomného charakteru Nájomného bytu v zmysle odseku 9.12. Článku IX. Zmluvy;
  - t) nedoplní zabezpečenie Úveru v zmysle odseku 7.8. Článku VII. Zmluvy;
  - u) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.17. alebo 9.18. Článku IX. Zmluvy;
  - v) Dlžník poruší podmienky poskytnutia podpory na obstaranie Bytu podľa § 10 ods. 1, ods. 2, ods. 10 písm. a), ods. 10 písm. b) ZoŠFRB, môže Veriteľ uplatniť sankcie v zmysle odseku 11.2. Článku XI. Zmluvy.
- 11.2.** V prípade, ak nastane niektorá zo skutočností podľa predchádzajúceho odseku tohto Článku, Veriteľ má právo uplatniť jednu, viacero alebo všetky z nasledujúcich sankcií:
- a) vyhlásiť bez ohľadu na dohodnutú Lehotu splatnosti Úveru Nesplatenú časť Úveru vyčíslenú ku dňu uvedeného vo vyhlásení za splatnú (Predčasná splatnosť Úveru), pričom Dlžník je povinný túto Nesplatenú časť Úveru uhradiť do 60 dní odo dňa doručenia tohto vyhlásenia;
  - b) požadovať ďalšie zabezpečenie Úveru;
  - c) obmedziť alebo úplne zastaviť čerpanie Úveru;
  - d) odstúpiť od Zmluvy alebo Zmluvu vypovedať;
  - e) vykonať (uplatniť) všetky zabezpečovacie prostriedky k Úveru alebo niektoré z nich podľa vlastnej voľby Veriteľa;
  - f) požadovať zaplatenie sankcií podľa Článku XII Zmluvy.
- 11.3.** Pri odstúpení od Zmluvy alebo inom predčasnom ukončení Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je Dlžník povinný uhradiť Veriteľovi do 60 dní od doručenia odstúpenia celú Veriteľom vyčíslenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, vrátane zmluvných pokút, penále a prípadných iných záväzkov. Ak to odôvodňujú ekonomické pomery Dlžníka, Dlžník môže požiadať Veriteľa v tejto lehote o uzatvorenie dohody o splatení dlhu (splátkový kalendár) na sumu aktuálnej Nesplatennej časti Úveru, zmluvnej pokuty, príp. iných záväzkov, ktoré má voči Veriteľovi po predčasnom ukončení Zmluvy.
- 11.4.** Dlžník je povinný jednorazovo vrátiť Veriteľovi Neoprávnene čerpaný úver, resp. jeho časť, a to v lehote 15 dní odo dňa, kedy mu bude doručená výzva Veriteľa jednorazové vrátenie.
- 11.5** V prípade, ak má Dlžník s Veriteľom uzavreté aj iné zmluvy o poskytnutí úveru/podpory, na základe ktorých Veriteľ poskytol Dlžníkovi finančné plnenie (úver) a Dlžník poruší ustanovenia Zmluvy, Veriteľ má právo odstúpiť od všetkých zmlúv, ktoré uzatvoril s Dlžníkom.

## Článok XII.

### Zmluvná pokuta, sankcie a poplatky

- 12.1.** Dlžník môže požiadať o predčasné ukončenie Zmluvy bez čerpania akejkoľvek časti Úveru, ak mu boli otvorené Čerpací a Splátkový účet, avšak nezačal čerpať prostriedky Úveru.



- V takomto prípade je však Dlžník povinný uhradiť jednorazový poplatok spojený s poskytnutím Úveru vo výške 150,- €. Po vykonaní tejto úhrady mu bude oznámené ukončenie Zmluvy.
- 12.2.** V prípade porušenia povinnosti Dlžníka zabezpečiť poistenie Budovy a/alebo vinkuláciu poistného plnenia podľa odseku 9.11. Článku IX. Zmluvy je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 150,- €, a to za každé opakované porušenie povinnosti. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody alebo na uplatnenie sankcií podľa Článku XI. Zmluvy. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.
- 12.3.** Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlžníka zaplatenie zmluvnej pokuty až do výšky 5 % z poskytnutého Úveru z dôvodov porušenia ostatných zmluvných podmienok Dlžníkom uvedených v odsekoch 9.1., 9.3. a 9.6. Článku IX. Zmluvy a v odsekoch 11.1. písm. b) a 11.3. Článku XI. Zmluvy. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu. Dlžník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.
- 12.4.** Pri nedodržaní podmienky zachovania nájomného charakteru Nájomného bytu v zmysle odseku 9.3. Článku IX. Zmluvy je Dlžník povinný vrátiť Nesplatenú časť Úveru a penále vo výške 0,05 % z tejto sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou Nesplatennej časti Úveru do dňa odvedenia finančných prostriedkov.
- 12.5.** Za nedodržanie podmienky na zriadenie záložného práva k Nehnuteľnosti je Dlžník povinný vrátiť Nesplatenú časť Úveru a penále vo výške 0,02 % z tejto sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou Nesplatennej časti Úveru do dňa odvedenia finančných prostriedkov.
- 12.6.** Povinnosť, s porušením ktorej vznikol nárok na zmluvnú pokutu 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 Mimoriadne splátky Úveru

- 13.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že Predčasné splatenie úveru, resp. Mimoriadne splátky Úveru v zmysle § 18 ods. 7 ZoŠFRB nie je možné uskutočniť pred uplynutím lehoty zachovania nájomného charakteru Nájomného bytu uvedenej v odseku 9.12. Článku IX. Zmluvy.

### 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 troch (3) vyhotoveniach, z ktorých Veriteľ obdrží dve (2) vyhotovenia, a Dlžník 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 a v prípade nevyčerpania Úveru.
- 14.4.** Zmluva predstavuje úplnú dohodu Zmluvných strán týkajúcu sa jej predmetu. Vedľajšie ústne dojednania neexistujú.
- 14.5.** Žiadne opomenutie, zámerné nevyužitie, neuplatnenie, neskoré uplatnenie alebo odklad uplatnenia alebo využitia určitého zmluvného alebo zákonného práva alebo nároku sa nepovažuje za vzdanie sa tohto práva alebo nároku alebo súvisiaceho práva alebo nároku.
- 14.6.** Nadpisy v Zmluve slúžia iba k uľahčeniu orientácie a nemajú vplyv na jej výklad.
- 14.7.** Dlžník týmto vyhlasuje, že v zmysle § 401 Obchodného zákonníka sa predlžuje premlčacia doba práv voči Dlžníkovi, a to na 10 rokov od doby, keď začala po prvý raz plynúť.





- 14.8.** Práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia predovšetkým ZoŠFRB a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to najmä Obchodným zákonníkom, v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov, zákonom č. 374/2014 o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy, zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, Vyhláškou MDaV a ostatnými, všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 14.9.** Ak sa niektoré ustanovenia Zmluvy stanú neplatnými, neúčinnými alebo nevymáhateľnými, Zmluvné strany sa dohodli, že takéto ustanovenia nahradia novými ustanoveniami, ktoré budú zodpovedať obsahu neplatných, neúčinných alebo nevymáhateľných ustanovení Zmluvy. Do doby uzavretia takejto dohody platí všeobecná úprava, tak ako je upravená vo všeobecne záväzných právnych predpisoch.
- 14.10.** Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vyplývajúce zo Zmluvy budú riešiť predovšetkým zmierlivo. Ak to nebude úspešné, rozhodne spor príslušný súd Slovenskej republiky.
- 14.11.** Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Bratislave dňa 12.6.2019

V Kriváni 20.06.2019

Veriteľ

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



Dlžník

Imrich Paľko  
starosta obce  
pečiatka a podpis  
overenie podpisu dlžníka

