



438 / 2014 / UZ / 2.4.1

## Zmluva o úvere

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

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

Číslo zmluvy: 300/389/2014

POo

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

### Veriteľ:

Názov: **Štátny fond rozvoja bývania**  
Miesto sídla: Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37  
IČO: 31749542  
Zastúpený: Ing. Danou Pištovou,  
generálnou riaditeľkou Štátneho fondu rozvoja bývania  
Webové sídlo: www.sfrb.sk  
(ďalej ako „**Veriteľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

### Dlžník:

Názov: **Mesto Prievidza**  
Sídlo: **Námestie slobody č. 14 971 01 Prievidza**  
IČO: **318442**  
Zastúpený: **JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta**  
Email: **maria.simkova@prievidza.sk**  
(ďalej ako „**Dlžník**“ v príslušnom gramatickom tvare)  
(Veriteľ a Dlžník spoločne ďalej ako „**Zmluvné strany**“ v príslušnom gramatickom tvare)

### Článok I.

#### Prehľad základných podmienok Zmluvy

Výška úveru: **631 580,00 EUR**  
Účel poskytnutia úveru: **Obstaranie nájomného bytu kúpou**  
Kód účelu: **U 413**  
Úroková sadzba: **1 % p.a. /fiškálny rok = 360 dní/**  
Lehota splatnosti: **40 rokov odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky úveru**  
Výška anuitnej splátky: **1 596,99 EUR**  
Názov stavby: **Výstavba nájomných bytov - 2x12 b.j.**  
Miesto stavby: **Prievidza, Gazdovská ulica**  
Špecifikácia nehnuteľnosti : **Stavba v katastrálnom území Prievidza, LV č. 1, 10111, a to budova so súpisným číslom 1329, na pozemku registra „C/E“ parcela č. 6652/176, 6652/177, 6652/180, 181, 35,182, 183,185, 186, 188 (ďalej ako „**Budova**“ v príslušnom gramatickom tvare)**  
Kolaudačné rozhodnutie vydané dňa: 3.12.2013  
Úradom: Mesto Prievidza  
Pod číslom: 2.4.3-06-7131-2013  
Právoplatnosť: 4.12.2013  
Okres / kód okresu, kde sa stavba realizuje: Trenčín/300  
Zabezpečenie úveru: Záložné právo k nehnuteľnosti

## Článok II. Definícia pojmov

- 2.1.** Zmluvné strany sa dohodli na týchto, v tejto Zmluve používaných skratkách za účelom lepšej prehľadnosti a zjednodušenia vzájomnej komunikácie:
- Banka** – pre účely tejto Zmluvy sa Bankou rozumie Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s., so sídlom Štefánikova 27, Bratislava, IČO: 00 682 420;
- Čerpací účet** – je účet zriadený Veriteľom v Banke, z ktorého Dlžník čerpá Úver na základe podmienok uvedených v tejto Zmluve. Tento účet vedie Banka a slúži výlučne pre čerpanie úveru na základe podmienok stanovených touto Zmluvou;
- Splátkový účet** – je účet zriadený Veriteľom v Banke, na ktorý Dlžník hradí úver spoločne so všetkým jeho príslušenstvom. Tento účet vedie Banka a slúži výlučne pre splácanie Úveru spoločne s jeho príslušenstvom;
- Zmluva o správe účtov** – je právny úkon medzi Veriteľom a Bankou, na základe ktorého je vedená správa Čerpacieho a Splátkového účtu. Ani Veriteľ ani Banka nemajú povinnosť oboznamovať Dlžníka s ustanoveniami tohto právneho úkonu.
- Nesplatená časť Úveru** - je suma pozostávajúca zo zostatku nesplatenej istiny úveru a všetkého príslušenstva k istine úveru ku dňu zániku Zmluvy.
- Pracovník OÚ** – je príslušný pracovník úradu v zmysle § 15 odsek 1 písmeno b) ZoŠFRB,
- Kúpa bytu** – je kúpa bytu od stavebníka uvedeného v kolaudačnom rozhodnutí, od nadobudnutia právoplatnosti, ktorého neuplynuli viac ako tri roky.
- Kúpna zmluva** – je právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako kupujúcim a stavebníkom uvedenom v príslušnom kolaudačnom rozhodnutí ako predávajúcim, na základe ktorej dochádza k prevodu vlastníckeho práva k Budove alebo aj k Nehnuteľnosti (podľa ustanovenia v tomto Článku), kúpna cena ktorých je čiastočne alebo úplne hradená na základe finančných prostriedkov poskytnutých na základe tejto Zmluvy.
- Predávajúci** – pre účely tejto Zmluvy je stavebník uvedený v kolaudačnom rozhodnutí od nadobudnutia právoplatnosti ktorého neuplynuli viac ako tri roky, a ktorý je zmluvnou stranou v Kúpnej zmluve na strane Predávajúceho.
- Nehnuteľnosť** – sú všetky nehnuteľnosti, predovšetkým Budova v zmysle Článku I., ako aj pozemky na ktorých Budova stojí, a to v čase pred aj po vydaní kolaudačného rozhodnutia k Budove. Nehnuteľnosťou 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“ v príslušnom gramatickom tvare) a všetky Budovou zastavané pozemky.

## Článok III. Predmet Zmluvy

- 3.1.** Predmetom Zmluvy je poskytnutie štátnej podpory vo forme úveru na účel uvedený v Článku I. tejto Zmluvy (ďalej ako „Úver“ v príslušnom gramatickom tvare). Táto Zmluva upravuje ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán.
- 3.2.** Na základe žiadosti Dlžníka č. 389/2014 zo dňa 10.2.2014 overenej Pracovníkom OU v Trenčíne, Veriteľ rozhodol o poskytnutí Úveru. Dlžník sa zaväzuje tento Úver použiť v Zmluve stanoveným spôsobom, na účel určený v Článku I. tejto Zmluvy, a splatiť Úver spolu s úrokmi a iným príslušenstvom Úveru Veriteľovi, ako aj splniť ďalšie záväzky uvedené v tejto Zmluve.
- 3.3.** Zmluvné strany sa dohodli, že ak je Dlžníkov viac, sú títo voči Veriteľovi zaviazaní spoločne a nerozdielne za všetky záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou.

#### **Článok IV. Poskytnutie Úveru**

- 4.1. Veriteľ týmto poskytuje Dlžníkovi Úver v súlade s ustanoveniami ZoŠFRB v maximálnej výške

**=631 580,00 EUR**

a to po splnení všetkých podmienok uvedených v odseku 4.3. Zmluvy, v odsekoch 7.2 Zmluvy, a v odseku 9.9. Zmluvy.

- 4.2. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver na Čerpací účet. Dlžník smie nakladať s prostriedkami na Čerpacom účte len v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov. Súčasne s Čerpacím účtom Veriteľ zriadi Dlžníkovi aj Splátkový účet.
- 4.3. Veriteľ sa zaväzuje, že Čerpací aj Splátkový účet otvorí v lehote 45 kalendárnych dní. Táto povinnosť mu vzniká riadnym, včasným a úplným doručením všetkých Veriteľom požadovaných podkladov v zmysle odsekov 7.2. a 9.9. Zmluvy. O tejto skutočnosti bude Veriteľ Dlžníka bezodkladne písomne informovať na adrese uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy.

#### **Článok V. Účel Úveru**

- 5.1. Úver sa poskytuje za účelom uvedeným v § 6, odsek 1, písmeno b) bod 2 (kúpa nájomného bytu v bytovom dome, v rodinnom dome a polyfunkčnom dome) a §§ 9 a 10, ZoŠFRB.
- 5.2. Účel tejto Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB.
- 5.3. Dlžník je povinný uskutočniť kúpu Budovy alebo Nehnuteľnosti a zabezpečiť právoplatný vklad vlastníckeho práva 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 výlučne nasledovným spôsobom. Pri čerpaní prostriedkov z Čerpacieho účtu je Dlžník povinný za účelom kontroly predložiť Pracovníkovi OÚ: 1.) originál Kúpnej zmluvy 2.) originál faktúry alebo faktúr na celú kúpnu cenu Budovy, alebo Nehnuteľnosti ak je predmetom Kúpnej zmluvy. Faktúru musí Dlžník predložiť Pracovníkovi OÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom jej splatnosti. Všetky požadované doklady musia byť opatrené podpisom Dlžníka podpisom Predávajúceho ako aj podpisom a pečiatkou Pracovníka OÚ. V prípade, že predložená faktúra pozostáva z viacerých strán, každá strana faktúry vrátane príloh faktúry musí byť podpísaná Dlžníkom, Predávajúcim, ako aj Pracovníkom OÚ. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto bodu Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry. 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.
- 6.2. Každá faktúra predložená podľa odseku 6.1. Zmluvy musí spĺňať všetky náležitosti podľa príslušných zákonných predpisov, predovšetkým zákona o účtovníctve, 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 Budovy alebo Nehnuteľnosti, uplatnenú sadzbu dane, základ dane a výšku dane. Dlžník môže predložiť 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. Pracovník OÚ

odsúhlasí Dlužníkom predložené podklady podľa odsekov, 6.1, a 6.2. Zmluvy, vydá súhlas s uvoľnením čerpania prostriedkov Úveru, následne skontrolované podklady predloží bezodkladne Veriteľovi. Veriteľ skontroluje pracovníkom OÚ predložené podklady, dodržanie zmluvne stanovených 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.

- 6.3. Dlužník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným v odsekoch 6.1. až 6.2. Zmluvy v lehote 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu. Po uplynutí tejto doby nie je Dlužník oprávnený čerpať prostriedky Úveru bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa, pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak.
- 6.4. Dlužník berie na vedomie, že Úver je poskytnutý z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky. Veriteľ spravuje majetok štátu v súlade so zákonom NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákonom č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov a inými predpismi. Nič v tejto Zmluve sa nevykladá spôsobom, že by to mohlo predstavovať alebo mať za následok porušenie, nedodržanie, obchádzanie alebo iné nepĺnenie povinností, úloh alebo iných náležitostí uvedených predpisov.
- 6.5. V prípade, že v čase čerpania Úveru v zmysle Článku VI. tejto Zmluvy viazne na Budove/Nehnutelnosti záložné právo zriadené v prospech bankovej inštitúcie (ďalej ako „**Banka Predávajúceho**“ v príslušnom gramatickom tvare) Veriteľ môže povoliť čerpanie Úveru za podmienok uvedených v tomto článku a splnenia všetkých nasledujúcich podmienok:
- Banka Predávajúceho doručí Veriteľovi súhlas so zriadením Záložného práva v prospech Veriteľa;
  - Banka Predávajúceho doručí 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 úverový účet Predávajúceho;
  - Banka Predávajúceho doručí Veriteľovi prehľad o výške aktuálneho zostatku jej úverového vzťahu s Predávajúcim a označí účet Predávajúceho, na ktorý majú byť finančné prostriedky z Čerpacieho účtu poukávané;
- Dlužník je zároveň povinný predložiť Veriteľovi úverovú zmluvu uzatvorenú medzi Predávajúcim a Bankou Predávajúceho spoločne s príslušným rozhodnutím, na základe ktorého bol povolený vklad záložného práva zriadeného v prospech Banky Predávajúceho k Budove alebo Nehnutelnosti. Dlužník je povinný zabezpečiť aby číslo účtu uvedené Bankou Predávajúceho bolo totožné s číslom účtu, uvedenom na takejto žiadosti o čerpanie úveru, a ostatnými dokladmi (faktúra, a podobne). Číslo bankového účtu uvedeného na faktúre a v Kúpnej zmluve musí byť v tomto prípade identické. Doručovanie vyššie uvedených dokumentov v zmysle tohto odseku medzi Veriteľom a Bankou Predávajúceho je možné vykonať aj prostredníctvom osoby Dlužníka.

## **Článok VII. Zabezpečenie Úveru**

- 7.1. Dlužník je povinný zabezpečiť návratnosť poskytnutého Úveru počas celej doby trvania úverového vzťahu. Zmluvné strany sa dohodli na zabezpečení Úveru, tak ako je definované nižšie v tomto článku, ktoré pozostáva z dvoch etáp a to pred a po zriadení záložného práva k Nehnutelnosti v zmysle odseku 7.3. tohto Článku (teda riadneho zabezpečenia Úveru), ktoré bude vyznačené v príslušnom katastri nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) o povolení vkladu záložného práva v prospech Veriteľa v zmysle odseku 7.3. tohto Článku (ďalej ako „**Rozhodnutie**“ v príslušnom gramatickom tvare).
- 7.2. V čase pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu, do času Rozhodnutia je Dlužník povinný zriadiť záložné právo v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného

veriteľa (v zmysle § 151 ma zákona číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“ v príslušnom gramatickom tvare)) na inú nehnuteľnosť (ktorá nie je Nehnuteľnosťou v zmysle článku II. Zmluvy) a ktorej hodnota je aspoň vo výške 1,3 násobku poskytovaného Úveru. Doklad o zriadení záložného práva (výpis z katastra príslušného vlastníctva alebo rozhodnutie príslušného orgánu o povolení vkladu v katastri nehnuteľností) v zmysle tohto odseku je Dlžník povinný predložiť pred otvorením Čerpaceho účtu. V prípade ak sa na tom Dlžník a Predávajúci dohodli, Veriteľ môže akceptovať v tejto etape Nehnuteľnosť ako predmet záložného práva s rozsahom zabezpečenia vo výške poskytovaného Úveru.

- 7.3. Dlžník je povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Budove alebo Nehnuteľnosti na základe Kúpnej zmluvy (zápise vlastníckeho práva k Budove alebo Nehnuteľnosti v príslušnom katastri), v súlade s ustanovením §§ 151a a nasledujúcich Občianskeho zákonníka uzavrieť s Veriteľom záložnú zmluvu, predmetom ktorej bude Nehnuteľnosť, pričom sa Zmluvné strany dohodli, že Dlžník je povinný uzavrieť túto zmluvu tak, aby Veriteľ získal postavenie prednostného záložného Veriteľa (podľa § 151 ma Občianskeho zákonníka) (ďalej ako „**Záložná zmluva**“ v príslušnom gramatickom tvare). V prípade pochybností má Veriteľ právo určiť predmet Záložnej zmluvy.
- 7.4. Veriteľ môže písomne súhlasiť, že záložné právo podľa tohto Článku, odseku 7.3. Zmluvy môže mať počas lehoty vopred určenej Veriteľom druhé a ďalšie poradie rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky Veriteľa. Do uplynutia tejto lehoty je Dlžník povinný zabezpečiť Veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma Občianskeho zákonníka rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške poskytnutého Úveru.
- 7.5. V prípade nesplnenia si povinnosti vyplývajúcej z tohto Článku odseku 7.2., 7.3., t. j. uzavrieť Záložnú zmluvu v akejkoľvek etape, zo strany Dlžníka, je Veriteľ oprávnený postupovať podľa článku XI., odsek 11.3. Zmluvy. Veriteľ vypracuje Záložnú zmluvu v potrebnom počte vyhotovení, Veriteľom podpísané dokumenty následne zašle Dlžníkovi na podpis. Originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva s vyznačenou pečiatkou príslušného orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) doručí Dlžník Veriteľovi do 14 dní odo dňa podania návrhu na vklad záložného práva. Vznik záložného práva v prospech Veriteľa preukáže Dlžník dorúčením Výpisov z listu vlastníctva s povoleným vkladom záložného práva v prospech Veriteľa alebo úradne overenou fotokópiou rozhodnutia príslušného orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) o povolení vkladu záložného práva v prospech Veriteľa, a to do 14 dní odo dňa jeho právoplatnosti. V prípade potreby sa Zmluvné strany zaviazali poskytnúť si potrebnú súčinnosť pre dosiahnutie zriadenia zabezpečenia Úveru v zmysle tohto článku.
- 7.6. Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru, (banková záruka, záložné právo, iné zabezpečenie Úveru) 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.
- 7.7. Ak Dlžník neuspokojí zabezpečené pohľadávky zo Zmluvy riadne a včas, je Veriteľ v zmysle príslušných platných právnych predpisov oprávnený začať výkon záložného práva. Predovšetkým vznikne v takom prípade Veriteľovi právo na predaj založených nehnuteľností na dražbe podľa § 151j a nasl. Občianskeho zákonníka (v spojení so zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov), alebo právo naložiť s nehnuteľnosťami 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 z tejto Zmluvy.
- 7.8. Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči vlastníkom založených nehnuteľností, tretím osobám a/alebo užívateľom bytov alebo nebytových priestorov, ktorí by si nárokovali akékoľvek práva alebo plnenia v súvislosti so založenými nehnuteľnosťami, pokiaľ tieto práva nie sú výslovne uvedené v tejto Zmluve.

Najmä nie je Veriteľ povinný zabezpečiť týmto osobám náhradné bývanie, ubytovanie, prístrešie alebo iné plnenie.

### **Článok VIII Splácanie Úveru**

- 8.1.** Dlžník sa zaväzuje splácať Veriteľovi Úver, spoločne s ostatným príslušenstvom Úveru pravidelnými mesačnými splátkami na Splátkový účet. Splátka Úveru a jeho príslušenstva podľa tejto Zmluvy musí byť pripísaná na Splátkový účet najneskôr k 15. dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci – anuitná splátka uvedená v Článku I. Zmluvy.
- 8.2.** Prvú splátku Úveru je Dlžník povinný uhradiť najneskôr k 15. dňu v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bol v prospech Dlžníka otvorený Čerpací účet. Dlžník berie na vedomie, že úročenie Úveru začína dňom otvorenia Čerpacieho účtu v Banke, a to bez ohľadu na rozsah čerpania a/alebo splatenia Úveru.
- 8.3.** Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba Dlžníka, bude kryť v prvom rade všetko príslušenstvo pohľadávky a až po uhradení príslušenstva bude zostávajúca časť platby priradená na anuitnú splátku.
- 8.4.** V prípade, že Dlžník preukáže dočasnú neschopnosť a nemožnosť splácať Úver, a písomne požiada Veriteľa o odklad splátok alebo o uzavretie dohody o splátkovom kalendári, môže Veriteľ uzavrieť s Dlžníkom dohodu o splátkovom kalendári, prípadne môže povoliť odklad splácania Úveru.

### **Článok IX Povinnosti a vyhlásenia Dlžníka**

- 9.1.** Dlžník je povinný okrem všeobecných zákonných povinností, požiť prostriedky Úveru výlučne na stanovený účel.
- 9.2.** Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu dodržiavania účelu nájomných bytov.
- 9.3.** Dlžník nie je oprávnený jednotlivé byty v Budove odpredať, previesť alebo inak scudzit', zaťažiť vecným právom (najmä ale nie len záložným právom, vecným bremenom, predkupným právom, alebo zabezpečovacím prevodom práva) alebo záväzkovým právom (nájomnou alebo inou zmluvou alebo dohodou), alebo inak s nimi nakladať, a to ani jednotlivito, ani celý bytový dom (Budova). Dlžník je ďalej povinný zachovať nájomný charakter bytov v Budove počas doby trvania úverového vzťahu, najmenej však 30 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu v Budove.
- 9.4.** Dlžník sa zaväzuje, že počas trvania Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa nezriadi k Nehnutelnosti alebo jej časti ďalšie záložné právo.
- 9.5.** Nájomné a iné zmluvy s užívateľmi bytov v Budove uzavrie Dlžník na základe vlastných kritérií a podmienok. Dlžník sa zaväzuje, že pri uzatváraní nájomných zmlúv dodrží príslušné právne predpisy, predovšetkým § 22 zákona číslo 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov, O dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.
- 9.6.** Všetky zmeny týkajúce sa Dlžníka (predovšetkým zrušenie a/alebo zánik Dlžníka s právnym nástupcom alebo bez, zmena údajov o Dlžníkovi uvedené v záhlaví Zmluvy, uskutočnenie zvýšenia alebo zníženia základného imania Dlžníka, zmena právnej formy, zmena spoločníkov Dlžníka), Úveru a schopnosti Dlžníka ho splácať (predovšetkým hrozíaca platobná neschopnosť alebo predĺženosť Dlžníka, spory týkajúce sa Dlžníka), Budovy, Stavby a/alebo Nehnutelnosti (zmeny súvisiace so Stavbou, Budovou a pod.) je Dlžník povinný vopred písomne oznámiť Veriteľovi prostredníctvom Pracovníka OÚ.
- 9.7.** Dlžník nie je oprávnený postúpiť, previesť alebo založiť akékoľvek práva, pohľadávky a nároky vyplývajúce priamo alebo nepriamo z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa, a to ani v rámci predaja podniku Dlžníka alebo

jeho časti. V prípade akejkol'vek zmeny v osobe Dlžníka je Dlžník povinný zabezpečiť, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy vzťahovali v rovnakom rozsahu aj na nového dlžníka.

- 9.8.** Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa prostredníctvom Pracovníka OÚ o súhlas s každou zmenou, ktorá by sa mala týkať najmä ale nielen kúpy jednotlivého bytu v Budove pre nájom a schváleného rozpočtu ceny bytu v Budove.
- 9.9.** Dlžník je povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu tieto doklady:
- záložnú zmluvu (originál), list vlastníctva s vyznačeným záložným právom v prospech Veriteľa alebo povolenie na vklad záložného práva v zmysle odseku 7.2. Článku VII. ;
  - doklad (originál) o poistení zakladanej nehnuteľnosti (budov) voči živelným pohromám;
  - doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
  - doklad preukazujúci zaplatenie poistného.
- 9.10.** Dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Rozhodnutia k Budove alebo Nehnuteľnosti 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. Zánik poistnej zmluvy počas trvania úverového vzťahu alebo zmena poistnej zmluvy bez súhlasu Veriteľa sa považujú za závažné porušenie zmluvy.
- 9.11.** Dlžník týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že nie je v omeškani s plnením svojich záväzkov a že neexistujú žiadne skryté záväzky, ktoré nie sú obsiahnuté alebo viditeľné v účtovníctve Dlžníka.
- 9.12.** Dlžník týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že uzavretie tejto Zmluvy a plnenie povinností z nej vyplývajúcich neprestavuje žiadne porušenie právnych predpisov, rozhodnutí alebo dohody Dlžníka. Dlžník ďalej vyhlasuje, že získal všetky súhlasy a povolenia a splnil všetky podmienky ktoré sú nutné na uzavretie a riadne plnenie Zmluvy.
- 9.13.** Všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré boli poskytnuté Dlžníkom v priebehu dojednávania a uzavretia Zmluvy sú úplne, pravdivé a nezavádzajúce.
- 9.14.** 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.

## **Článok X Doručovanie**

- 10.1.** Všetku korešpondenciu, ktorá je adresovaná Dlžníkovi, Veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Veriteľa) na adresu sídla Dlžníka uvedenú v záhlaví Zmluvy alebo v Obchodnom registri. Ak Dlžník neprevezme zásielku z akéhokolvek 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 má Dlžník zaručený elektronický podpis v zmysle príslušných právnych predpisov, nahrádza sa písomný styk elektronickým.

## Článok XI. Sankcie

- 11.1. V prípade, že Dlžník poruší povinnosť uloženú mu príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, je Veriteľ povinný uložiť mu príslušnú sankciu za jednotlivé porušenie podľa príslušných právnych predpisov.
- 11.2. Pokiaľ by počas trvania úverového vzťahu nastala iná skutočnosť okrem odseku 11.1. tohto Článku, 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, najmä (ale nie len) ak:
- a) Dlžník poruší akékoľvek ustanovenia Zmluvy;
  - b) Dlžník neuhradí 3 alebo viac splátok Úveru;
  - c) Dlžník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru a dodržiavania nájomného charakteru bytov v zmysle odseku 9.3. Článku IX. poverenými osobami;
  - d) Veriteľ zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falšovaných údajov zo strany Dlžníka, ktoré boli súčasťou dokumentácie o poskytnutie Úveru, a to predovšetkým dokladov o príjmoch Dlžníka, projektovej dokumentácie a stavebného povolenia a pod.;
  - e) Dlžník nepredloží doklady uvedené v Článku IX. odsek 9.9, alebo počas trvania úverového vzťahu dôjde k zániku záložného práva v zmysle článku VII.;
  - f) Dlžník opakovane porušuje platobnú disciplínu;
  - 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 tejto Zmluvy;
  - h) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru (najmä podstatné zhoršenie finančnej situácie Dlžníka alebo jeho spoločníkov, platobná neschopnosť Dlžníka, hroziaci konkurz alebo likvidácia, nariadenie exekúcie, zákaz činnosti a/alebo podnikania Dlžníka atď.);
  - i) Dlžník v rámci úverového procesu neoznámil Veriteľovi skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zvýšenie miery rizika návratnosti Úveru, alebo Veriteľovi poskytol nepravdivé, skreslené alebo neúplné informácie;
  - j) Dlžník nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru;
  - k) dôjde k zmene právnej alebo faktickej kontroly nad Dlžníkom v dôsledku vlastníckych, personálnych, faktických alebo iných zmien;
  - l) dôjde k akejkoľvek skutočnosti znemožňujúcej, obmedzujúcej alebo ohrozujúcej splácanie Úveru a/alebo jeho príslušenstva, príp. iných záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo jej porušenia;
  - m) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 6.5. Článku VI. Zmluvy;
  - n) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 7.2 a 7.3. Článku VII. Zmluvy;
  - o) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.6. Článku IX. Zmluvy;
  - p) Dlžník prevedie byt v Budove na ktorý bol poskytnutý Úver na tretiu osobu IX. odsek 9.3. alebo nedodrží povinnosť zachovania nájomného charakteru bytov v zmysle článku IX. odsek 9.3.;
  - q) nezriadi poisťnú zmluvu v zmysle článku IX., odsek 9.10;
  - r) nezabezpečí rozsah vinkulácie poisťného plnenia v dohodnutom rozsahu v zmysle článku IX., odsek 9.10;
  - s) nedoplní zabezpečenie Úveru počas trvania úverového vzťahu na základe Výzvy veriteľa v zmysle § 505 Obchodného zákonníka;
- môže Veriteľ uplatniť sankcie v zmysle odseku 11.3. Článku XI Zmluvy.
- 11.3. V prípade, ak dôjde zo strany Dlžníka k porušeniu povinností podľa predchádzajúceho odseku tohto Článku, Veriteľ môže uplatniť jednu, viacero alebo všetky z nasledujúcich sankcií:
- a) vyhlásiť bez ohľadu na dohodnutú dobu Úveru a čas jeho splácania Nesplatenú časť Úveru vyčíslenú ku dňu uvedeného vo vyhlásení za splatnú, pričom Dlžník je povinný túto Nesplatenú časť Úveru uhradiť do 60 dní odo dňa doručenia tohto vyhlásenia;



- b) požadovať ďalšie zabezpečenie Úveru;
  - c) obmedziť alebo úplne zastaviť čerpanie Úveru;
  - d) odstúpiť od Zmluvy alebo túto vypovedať;
  - e) vykonať (uplatniť) všetky zabezpečovacie prostriedky k Úveru alebo niektoré z nich podľa vlastnej voľby Veriteľa.
- 11.4. Pri odstúpení od Zmluvy alebo inom ukončení Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je Dlužník povinný uhradiť Veriteľovi do 60 dní od odstúpenia celú Veriteľom určenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, zmluvnú pokutu, prípadné iné záväzky, pokiaľ Veriteľ neurčí inak.

## **Článok XII.**

### **Zmluvná pokuta a poplatky**

- 12.1. Dlužník 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 Dlužník povinný uhradiť jednorazový poplatok spojený s poskytnutím Úveru vo výške 150,-- €. Po vykonaní tejto úhrady mu bude oznámené ukončenie Zmluvy. Strany sa dohodli, že tento poplatok si Veriteľ nebude uplatňovať v prípade, ak nastane prípad vyššej moci (vis maior) ako napríklad vzbura, vojna, sociálne nepokoje, rozpad eurozóny, prírodné katastrofy celonárodného rozsahu atď.
- 12.2. V prípade zániku poisťovnej zmluvy na Budovu a/alebo zániku vinkulácie poisťovného plnenia podľa Článku IX., odsek 9.10. Zmluvy je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlužníka zmluvnú pokutu vo výške 150,-- €. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody a ostatné práva prináležiace mu podľa tejto Zmluvy.
- 12.3. Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlužníka zmluvnú pokutu až do výšky 5 % z poskytnutého Úveru z dôvodov porušenia ostatných zmluvných podmienok uvedených v Článku IX. odsek 9.1., 9.2., 11.2. a 11.4. Zmluvy. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu.

## **Článok XIII**

### **Predčasné splatenie Úveru a mimoriadne splátky Úveru**

- 13.1. Dlužník môže pred dohodnutou lehotou splatnosti splatiť Úver alebo jeho časť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa, a to za podmienky dodržania predchádzajúcej riadnej platobnej disciplíny. Na základe písomnej žiadosti Dlužníka mu Veriteľ oznámi celkovú výšku zostatku Nesplatenej časti Úveru, spoločne s pevne stanoveným termínom do ktorého je povinný Dlužník Nesplatenú časť Úveru uhradiť. Ak Dlužník Nesplatenú časť Úveru v lehote určenej Veriteľom neuhradí, bude jeho žiadosť zamietnutá.
- 13.2. Dlužník môže vykonať s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa mimoriadnu splátku časti Úveru. Túto mimoriadnu splátku Úveru je možné realizovať najviac dvakrát za kalendárny rok, pričom minimálna mimoriadnej splátky Úveru je 15.000,-- €. V písomnom súhlase Veriteľ stanoví dátum, číslo účtu a variabilný symbol, ako povinné podmienky za ktorých sa má mimoriadna splátka Úveru vykonať. Po Úhrade mimoriadnej splátky Úveru Veriteľ zašle Dlužníkovi dodatok k tejto zmluve, na základe ktorého dôjde alebo k skráteniu lehoty na splatenie Úveru alebo k zmene výšky mesačných splátok Úveru, a to na základe rozhodnutia Veriteľa.

## **Článok XIV**

### **Záverečné ustanovenia**

- 14.1. Táto Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47 odseku 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v nadväznosti na § 5a odseky 1 a 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe

