

**SIFRB**

ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA

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“)

Číslo zmluvy: 700/69/2017
(ďalej aj ako „Zmluva“)

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. Jurajom Kurňavkom,
generálnym riaditeľom Štátneho fondu rozvoja bývania
Webové sídlo: www.sfrb.sk

(ďalej ako „Veriteľ“)

a

DLŽNÍK

Názov: Obec Lukavica
Sídlo: Lukavica 63 086 21 Lukavica
IČO: 00322334
Zastúpený: Andrej Kotuľa, starosta obce
Email: oulukavica@proxisnet.sk

(ďalej ako „Dlžník“)

(Veriteľ a Dlžník spoločne ďalej ako „Zmluvné strany“)

Článok 1.

Prehľad základných podmienok Zmluvy

Výška úveru: 436 980,00 EUR
Účel poskytnutia úveru: Obstaranie nájomného bytu kúpou
prostredníctvom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve
Kód účelu: U 413
Úroková sadzba: 1 % p.a.
Spôsob výpočtu úroku: 365/360 dní
Lehota splatnosti: 40 rokov odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky úveru
Výška amuitnej splátky: 1 104,93 EUR
Názov stavby: Lukavica - nájomný bytový dom 12 BJ
Miesto stavby: Lukavica

Adresa
Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37

Telefón
0850 166 021

IČO
31749542

E-mail
info@sfrb.sk

Web
www.sfrb.sk

Špecifikácia nehnuteľnosti :	Stavba v katastrálnom území Lukavica, I.V č. 484 na pozemku registra „C/E“ parcela č. 212/3 (ďalej ako „Budova“)
Stavebné povolenie vydané dňa:	22.1.2016
Úradom:	Obec Lukavica
Pod číslom:	138/2015/Ha158-02
Právoplatnosť:	22.1.2016
Okres/kód okresu, kde sa stavba realizuje:	Prešovský kraj/700
Zabezpečenie úveru:	Záložné právo k Nehnuteľnosti

Článok II. Definícia pojmov

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

Úver – podpora poskytnutá v súlade so ZoŠFRB, pričom jeho maximálna výška je závislá od výšky obstarávacej ceny, ktorá je vrátane dane z pridanej hodnoty. **Čerpaní účet** – účet zriadený Veriteľom v Banke, z ktorého Dlužník čerpá Úver podľa Článku

III. Zmluvy v zmysle Článku VI. Zmluvy, a to 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 – účet zriadený Veriteľom v Banke, na ktorý Dlužník hradí úver spoločne so všetkým jeho príslušenstvom. Tento účet vedie Banka a slúži výlučne pre splácanie Úveru spoločne s jeho príslušenstvom.

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

Pracovník OÚ – príslušný pracovník úradu v zmysle § 15 odsek 1 písmeno b) ZoŠFRB.

Nehnuteľnosť – všetky nehnuteľnosti, predovšetkým Budova v zmysle Článku I. Zmluvy, ako aj pozemky, na ktorých Budova stojí a pozemky tvoriace prístup k verejnej komunikácii (v prípade, že tieto pozemky tvoriace prístup k verejnej komunikácii nie sú vo vlastníctve Dlužníka), 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“) a všetky Budovou zastavané pozemky.

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve – právny úkon uzatvorený medzi Dlužníkom ako Kupujúcim a Zhotoviteľom Budovy ako Predávajúcim, obsahom ktorej je záväzok Dlužníka a zhotoviteľa Budovy uzavrieť najneskôr do 31. augusta 2019 Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude kúpa Budovy/Nehnuteľnosti a stanovenie kúpnej ceny za tento predmet v Kúpnej zmluve v zmysle tohto Článku Zmluvy.

Kúpna zmluva – právny úkon uzatvorený medzi Dlužníkom ako Kupujúcim a zhotoviteľom 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 Budove alebo aj k Nehnuteľnosti, kúpna cena ktorých je čiastočne alebo úplne hradená na základe finančných prostriedkov poskytnutých na základe tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpnu zmluvu uzatvorí najneskôr do 31. augusta 2019. Súčasťou – prílohou Kúpnej zmluvy musí byť právoplatné kolaudačné rozhodnutie k Budove.

Predávajúci – zhotoviteľ Budovy uvedený ako stavebník v Stavebnom povolení, ktorý je zmluvnou stranou v Zmluve o budúcej Kúpnej zmluve a Kúpnej zmluve na strane Predávajúceho.

Neoprávnené čerpanie úver – úver poskytnutý Dlužníkovi na základe tejto Zmluvy v prípadoch, ak Dlužník nespĺňa podmienky na poskytnutie úveru od Veriteľa v zmysle ZoŠFRB alebo ho Dlužník použil v rozpore s účelom poskytnutia uvedeným v tejto Zmluve.

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“). Táto Zmluva upravuje ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán pri poskytnutí Úveru.
- 3.2. Na základe žiadosti Dlžníka č. 69/2017 zo dňa 15.2.2017 overenej Pracovníkom OU Prešov, Veriteľ rozhodol o poskytnutí Úveru. Dlžník sa zaväzuje tento Úver použiť v Zmluve stanoveným spôsobom, na účel určený v Článku I. a V. tejto Zmluvy a splatiť Úver spolu s úrokmi a iným prislúšenstvom Úveru Veriteľovi, ako aj splniť ďalšie záväzky uvedené v tejto Zmluve.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak je Dlžník viac, sú títo voči Veriteľovi zaviazaní spoločne a nerozdielne za všetky záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou.
- 3.4. Dlžník vyhlasuje, že všetky údaje, ktoré boli súčasťou dokumentácie pri podaní jeho žiadosti o poskytnutie Úveru, boli úplné, správne a pravdivé.

Článok IV. Poskytnutie Úveru

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

=436 980,00 EUR

- a to po splnení všetkých podmienok uvedených v odsekoch 4.3., 7.2. a 9.10 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. Dlžník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu riadnym, včasným a úplným dorúčením všetkých Veriteľom požadovaných podkladov v zmysle odsekov 7.2 a 9.10. 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 alebo polyfunkčnom dome) a § 10 odseku 14 ZoŠFRB, ktorý Dlžníkovi umožňuje získať Úver za podmienky, ak po uzavretí Zmluvy o budúcej zmluve uzavrie v lehote do 31. augusta 2019 Kúpnu zmluvu.
- 5.2. Účel tejto zmluvy sa bude realizovať v súlade s všeobecne platnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB.

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 originál faktúry alebo faktúr. Faktúru musí Dlžník predložiť Pracovníkovi OÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby. 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.

- 6.2. 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 Dlížnika 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, uplatnenú sadzbu dane, základ dane a výšku dane a celkovú sumu. Dlížnik môže predložiť aj faktúru vystavenú mimo územia Slovenskej republiky, krajín EÚ a EHP za predpokladu, že táto obsahuje všetky povinné údaje požadované príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a je úradne preložená do štátneho jazyka. Požiadavka úradného prekladu sa nevzťahuje na faktúry v českom jazyku. Pracovník OÚ odsúhlasí Dlížnikom predložené podklady podľa odsekov 6.1. a 6.2. Zmluvy, vydá súhlas s uvoľnením čerpania prostriedkov Úveru, následne skontrolované podklady predloží bezodkladne Veriteľovi najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom splatnosti faktúry. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto bodu Dlížnik znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry. 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. Dlížnik je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným v odsekoch 6.1. a 6.2. Zmluvy v lehote 24 mesiacov odo dňa oznámenia Veriteľa podľa Článku IV. odsek 4.3. Zmluvy. Po uplynutí tejto doby nie je Dlížnik oprávnený čerpať prostriedky Úveru bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa, pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak.
- 6.4. Dlížnik 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 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 Veriteľom alebo Bankou.
- 6.5. V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. tejto Zmluvy viazne na Budove/Nehnutelnosti 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 Nehnutelnosti. Dlížnik 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 Dlížnika.
- 6.6. V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. Zmluvy viazne na Budove/Nehnutelnosti iné záložné právo ako záložné právo v prospech Bankovej inštitúcie podľa odseku 6.5. Zmluvy, alebo je na príslušnom liste vlastníctva (ktorý sa predkladá ako doklad v zmysle odseku 9.10. Zmluvy) vyznačená plomba, čerpanie nie je možné realizovať.

Článok VII. Zabezpečenie Úveru

- 7.1. Dlužník je povinný zabezpečiť návratnosť poskytnutého Úveru v čase pred prvým čerpaním až do konca úverového vzťahu. Zmluvné strany sa dohodli na zabezpečení Úveru, tak ako je definované nižšie v tomto Článku Zmluvy.
- 7.2. Dlužník je povinný zabezpečiť zriadenie záložného práva na Nehnuteľnosť v prospech Veriteľa, a to s postavením prednostného záložného veriteľa (v zmysle § 151 ma zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“)), ktoré bude vyznačené v príslušnom katastri nehnuteľnosti na základe právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) o povolení vkladu záložného práva (ďalej ako „**Rozhodnutie**“). V prípade pochybnosti má Veriteľ právo určiť predmet Záložnej zmluvy. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške kúpnej ceny Budovy uvedenej v Kúpnej zmluve.
- 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. Do uplynutia tejto lehoty je Dlužník povinný zabezpečiť Veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma Občianskeho zákonníka rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky.
- 7.4. V prípade nesplnenia si povinnosti vyplývajúcej odseku 7.2. tohto Článku, je Veriteľ oprávnený postupovať podľa odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy. Veriteľ vypracuje Záložnú zmluvu, na základe predloženého znaleckého posudku nie staršieho ako 3 mesiace, v potrebnom počte vyhotovení, Veriteľom podpísané dokumenty následne zašle Dlužníkovi, ktorý je povinný zabezpečiť ich podpísanie zo strany Predávajúceho alebo osoby na to oprávnenej na podpis. 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 Dlužník Veriteľovi do 14 dní odo dňa podania návrhu na vklad záložného práva. Vznik záložného práva v prospech Veriteľa preukáže Dlužník doručením Výpisov z listu vlastníctva s povoleným vkladom záložného práva v prospech Veriteľa pre právne účely alebo úradne overenou fotokópiou Rozhodnutia, 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 Zmluvy.
- 7.5. Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru, (banková záruka, záložné právo, iné zabezpečenie Úveru) znáša v celom rozsahu Dlužník. V prípade zmeny zabezpečenia Úveru (záložné právo, banková záruka, iná forma zabezpečenia Úveru) musí byť zabezpečenie minimálne vo Veriteľom požadovanej výške.
- 7.6. Ak Dlužník 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 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 nehnuteľnosťami priamym predajom (voľnou rukou veriteľa) spôsobom uvedeným v § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka. Dlužník 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.
- 7.7. 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 (anuitné splátky). Anuitná splátka Úveru 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. 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. 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 tejto Zmluvy spôsobom uvedeným v Článku I. tejto Zmluvy.
- 8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba Dlžníka bude krytá v prvom rade zmluvnú pokutu a iné sankcie, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle tejto Zmluvy, potom úroky z omeškania, ak na ne Veriteľovi vznikne nárok v zmysle tejto Zmluvy a až po uhradení týchto súm, bude zostávajúca časť platby priradená na úhradu anuitnej splátky 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.
- 8.4. V prípade, že Dlžník preukáže dočasnú neschopnosť a nemožnosť splácať Úver, a písomne požiada Veriteľa o odklad splátok alebo uzavretie dohody o splátkovom kalendári, môže Veriteľ uzavrieť s Dlžníkom dohodu o splátkovom kalendári, prípadne môže povoliť odklad splácania Úveru.
- 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 tejto Zmluvy alebo výška zmenenej mesačnej anuitnej splátky, ak došlo k jej zmene na základe oznámenia Veriteľa v súlade s touto Zmluvou (ďalej len „**Riadne splátky**“). Dlžník nie je oprávnený v jednotlivých mesiacoch splácať Úver anuitnými splátkami, ktorých mesačná výška v úhrne presahuje výšku Riadnych splátok (ďalej len „**Mimoriadne splátky**“), ak v tejto Zmluve nie je dohodnuté inak. Ak má Dlžník záujem o vykonanie Mimoriadnej splátky, musí o to písomne požiadať Veriteľa, pričom budú Zmluvné strany postupovať podľa Článku XIII. tejto Zmluvy. Pre vylúčenie právnych pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že úhrada vopred niekoľkých mesačných 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. Povinnosti a vyhlásenia Dlžníka

- 9.1. Dlžník je povinný, okrem všeobecných zákonných povinností, použiť prostriedky Úveru výlučne na stanovený účel.
- 9.2. Dlžník je povinný v lehote najneskôr do 31. augusta 2019 uzavrieť Kúpnu zmluvu a po jej uzavretí zabezpečiť právoplatný vklad vlastníckeho práva Dlžníka k Budove/ alebo Nehnuteľnosti najneskôr v lehote 6 mesiacov odo dňa uzavretia Kúpnej zmluvy. O tejto

- skutočnosti je Džžnik povinný písomne informovať Veritefa v lehote štrnástich dní odo dňa kedy došlo k uzavretiu Kúpnej zmluvy.
- 9.3. Džžnik je povinný umožniť Veritefovi alebo ním poverenej osobe kontrolu spôsobu a formy užívania bytu v Budove počas platnosti Zmluvy v súlade so ZoŠFRB.
- 9.4. Džžnik nie je oprávnený jednotlivé byty v Budove odpredať, previesť alebo inak scudzíť, zaťažiť vecným právom (najmä ale nie len záložným právom, vecným bremenom, predkupným právom, alebo zabezpečovacím prevodom práva) alebo záväzkovým právom (nájomnou (okrem zmlúv uzavretých v zmysle odseku 9.6. tohto Článku Zmluvy) alebo inou zmlouvou alebo dohodou), alebo inak s nimi nakladať, a to ani jednotlivu, ani celý bytový dom (Budova).
- 9.5. Džžnik sa zaväzuje, že počas trvania Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veritefa nezriadi k Nehnuteľnosti alebo jej časti ďalšie záložné právo.
- 9.6. Nájomné a iné zmluvy s užívateľmi bytov v Budove uzavrie Džžnik na základe vlastných kritérií a podmienok. Džžnik sa zaväzuje, že pri uzatváraní nájomných zmlúv dodrží príslušné právne predpisy, predovšetkým § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov Džžnik sa zaväzuje, že na účely prijímania nájomného zriadi osobitný účet v fubovoľnej banke pôsobiacej v rámci Slovenskej republiky s vinkuláciou prostriedkov na účte vo výške 3-násobku anuitnej splátky Úveru v prospech Veritefa. Túto skutočnosť je Džžnik povinný Veritefovi preukázať v lehote 6 mesiacov od úplného vyčerpania Úveru podľa Článku VI. Zmluvy.
- 9.7. Všetky zmeny týkajúce sa Džžníka, Úveru a schopnosti Džžníka ho splácať (predovšetkým hroziaca platobná neschopnosť alebo predĺženosť Džžníka, nútená správa a ozdravný režim), Budovy a/alebo Kúpy Budovy (zmeny súvisiace s Kúpou bytu a pod.) je Džžnik povinný vopred oznámiť Veritefovi prostredníctvom Pracovníka OÚ.
- 9.8. Džžnik 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 Veritefa, a to ani v rámci predaja podniku Džžníka alebo jeho časti. V prípade akejkoľvek zmeny v osobe Džžníka je Džžnik povinný zabezpečiť, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy vzťahovali v rovnakom rozsahu aj na nového džžníka.
- 9.9. Džžnik je povinný vopred písomne požiadať Veritefa prostredníctvom Pracovníka OÚ alebo poštou na adresu sídla Veritefa, resp. priamo do podateľne Veritefa 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.
- 9.10. Džžnik je oprávnený čerpať peňažné prostriedky z poskytnutého úveru až po úplnom a správnom doručení najmä týchto dokladov Veritefovi:
- a) záložná zmluva (originál), list vlastníctva s vyznačeným záložným právom na Nehnuteľnosť v prospech Veritefa použiteľný pre právne účely;
 - b) originál Kúpnej zmluvy s úradne overenými podpismi Predávajúceho a Džžníka, súčasťou Kúpnej zmluvy musí byť právoplatné kolaudačné rozhodnutie k Budove v zmysle Článku II. Zmluvy;
 - c) list/y vlastníctva pre právne účely, na ktorom je zapísaná Nehnuteľnosť;
 - d) súhlas Predávajúceho so zriadením záložného práva v prospech Veritefa; v prípade ak Predávajúci nie je vlastníkom nehnuteľnosti vyžaduje sa i súhlas vlastníka danej nehnuteľnosti (napr. v prípade ak vlastníkom pozemku(ov) tvoriaceho(ich) prístup k verejnej komunikácii je tretia(e) osoba/osoby);
 - e) znalecký posudok na Nehnuteľnosť nie starší ako tri mesiace;
 - f) protokol o skutočnom vyhotovení stavby – Budovy vrátane fotodokumentácie týkajúcej sa vybavenia jednotlivých bytov v Budove;
 - g) doklad (originál) o poistení zakladanej nehnuteľnosti (budov) voči živelným pohromám;
 - h) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veritefa minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
 - i) doklad preukazujúci zaplatenie poistného;
 - j) iné doklady na základe požiadavky Veritefa (napr. geometrický plán a pod.).

Doklady podľa tohto odseku je Dlížnik 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 Dlížnika požadovať) je Dlížnik povinný doručiť Veriteľovi prostredníctvom Pracovníka OÚ.

- 9.11.** Dlížnik je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Rozhodnutia uzavrieť k Budove poisťnú zmluvu voči živelným pohromám. Dlížnik je povinný vinkulovať poisťné plnenie v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. Budova musí byť poistená po celú dobu trvania úverového vzťahu. V prípade poisťnej udalosti, ak je škoda vyššia ako 3.300,- € je Dlížnik povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Veriteľa. Zánik poisťnej zmluvy počas trvania úverového vzťahu alebo zmena poisťnej zmluvy bez súhlasu Veriteľa sa považujú za závažné porušenie zmluvy.
- 9.12.** Dlížnik sa ďalej zaväzuje zachovať nájomný charakter bytov v Budove počas trvania úverového vzťahu, najmenej 20 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu v Budove.
- 9.13.** Dlížnik 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 Dlížnika.
- 9.14.** Dlížnik týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že uzavretie tejto Zmluvy a plnenie povinností z nej vyplývajúcich nepredstavuje žiadne porušenie právnych predpisov, rozhodnutí alebo dohody Dlížnika. Dlížnik 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 Dlížnikom v priebehu dojednávania a uzavretia Zmluvy sú úplne, pravdivé a nezavádzajúce.

Článok X. Doručovanie

- 10.1.** Všetku korešpondenciu (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Veriteľa a upomienok na úhradu omeškaných anuitných splátok), ktorá je adresovaná Dlížnikovi, Veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla Dlížnika uvedenú v záhlaví Zmluvy. Ak Dlížnik neprevezme zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Dlížnik zásielku v odbernej lehote od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň doručenia, aj keď sa Dlížnik o uložení nedozvedel.
- 10.2.** V prípade, ak má Dlížnik zaručený elektronický podpis v zmysle príslušných právnych predpisov, nahrádza sa písomný styk elektronickým.
- 10.3.** Veriteľ zabezpečí doručovanie informácií o čerpaní a splácaní úveru prostredníctvom internetového portálu výpisov ŠFRB, ku ktorému Dlížnikovi fond zašle prístupové oprávnenia spolu s Oznámením o otvorení čerpacieho a splátkového účtu, ak už nebol Dlížnikovi oznámený. Internetový portál výpisov ŠFRB je Dlížnikom dostupný prostredníctvom webového sídla Veriteľa: www.sifrb.sk.

Článok XI. Sankcie

- 11.1.** V prípade, že Dlížnik 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 Dlížnika voči Veriteľovi, najmä (ale nie len) ak:
- Dlížnik poruší akékoľvek ustanovenia Zmluvy;
 - Dlížnik neuhradí 3 alebo viac splátok Úveru;
 - Dlížnik neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru a dodržiavania nájomného charakteru bytov v zmysle odseku 9.3. Článku IX. Zmluvy poverenými osobami počas celej doby trvania Zmluvy;

- d) Veriteľ zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falšovaných údajov zo strany Dlížníka, ktoré boli súčasťou dokumentácie o poskytnutí Úveru, a to predovšetkým dokladov o príjmoch Dlížníka, projektovej dokumentácie a stavebného povolenia a pod.;
 - e) Dlížnik nepredloží doklady uvedené v odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy, alebo počas trvania úverového vzťahu dôjde k zániku záložného práva v zmysle Článku VII. Zmluvy;
 - f) Dlížnik opakovane porušuje platobnú disciplínu;
 - g) Dlížnik 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 Dlížnikovi na základe tejto Zmluvy;
 - h) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru (najmä hroziaca platobná neschopnosť alebo predĺženosť Dlížníka, nútená správa a ozdravný režim);
 - i) Dlížnik 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) Dlížnik nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru;
 - k) dôjde k zmene právnej alebo faktickej kontroly nad Dlížnikom v dôsledku vlastnických, personálnych, faktických alebo iných zmien;
 - l) dôjde k akejkoľvek skutočnosti znemožňujúcej, obmedzujúcej alebo ohrozujúcej splácanie Úveru a/alebo jeho prísľušenstva, príp. iných záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo jej porušenia;
 - m) Dlížnik poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 6.5. a 6.6. Článku VI. Zmluvy;
 - n) Dlížnik poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 7.2. a 7.3. Článku VII. Zmluvy;
 - o) Dlížnik poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.2. Článku IX. Zmluvy;
 - p) Dlížnik poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.5. Článku IX. Zmluvy;
 - p) Dlížnik poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.7. Článku IX. Zmluvy;
 - q) Dlížnik prevedie byt v Budove na ktorý bol poskytnutý Úver na tretiu osobu v rozpore s odsekom 9.4. Článku IX. Zmluvy alebo iným spôsobom poruší povinnosť vyplývajúcu z odseku 9.4. Článku IX. Zmluvy;
 - r) Dlížnik neuzavrie poisťnú zmluvu v zmysle odseku 9.11. Článku IX. Zmluvy;
 - s) Dlížnik nezabezpečí rozsah vinkulácie poisťného plnenia v dohodnutom rozsahu v zmysle odseku 9.11. Článku IX. Zmluvy;
 - t) Dlížnik nedodrží povinnosť zachovania nájomného charakteru bytov v zmysle odseku 9.12. Článku IX. Zmluvy;
 - u) 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 Dlížníka k porušeniu povinnosti 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 Dlížnik 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 Dlížnik povinný uhradiť Veriteľovi do 60 dní od odstúpenia celú Veriteľom určenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, zmluvnú pokutu, prípadné iné záväzky, pokiaľ Veriteľ neurčí inak.
- 11.5.** Dlížnik je povinný jednorázovo vrátiť Veriteľovi Neoprávnené čerpaný úver, resp. jeho časť, a to v lehote 15 dní odo dňa, kedy mu bude doručená výzva Veriteľa jednorázové vrátenie.
- 11.6.** V prípade, ak má Dlížnik s veriteľom uzavreté aj iné zmluvy o poskytnutí úveru/podpory, na základe ktorých Veriteľ poskytol Dlížnikovi finančné plnenie (úver) a Dlížnik poruší

ustanovenia tejto Zmluvy, Veriteľ má právo odstúpiť od všetkých zmlúv, ktoré uzavrel s Dlužníkom.

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 a podobne.
- 12.2. V prípade zániku poisťovnej zmluvy na Budovu a/alebo zániku vinkulácie poisťovného plnenia podľa odseku 9.11. Článku IX. Zmluvy je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlužníka zmluvnú pokutu vo výške 150,- €. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody.
- 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 odsekoch 9.1., 9.3. a 9.6. Článku IX. Zmluvy a v odsekoch 11.2. a 11.4. Článku XI. Zmluvy. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu.

Článok XIII. Mimoriadne splátky Úveru

- 13.1. 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 výška 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 oznámenie, na základe ktorého dôjde alebo k primeranému skráteniu lehoty na splatenie Úveru alebo k primeranému zníženiu výšky mesačných (anuitných) splátok Úveru, a to podľa vlastného uváženia a rozhodnutia Veriteľa.
- 13.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade mimoriadneho splatenia Úveru v zmysle predchádzajúceho odseku tohto Článku Zmluvy platí, že lehota splatnosti Úveru nesmie byť kratšia ako 20 rokov a nájomný charakter bytov v Budove nebude trvať menej ako 20 rokov.

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 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.
- 14.2. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých Veriteľ obdrží dve vyhotovenia, a Dlužník jedno vyhotovenie.
- 14.3. Zmluvu je možné meniť len číslovanými dodatkami, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy a sú podpísané Zmluvnými stranami. Podmienka vypracovania dodatku k Zmluve v prípade jej zmeny sa nevzťahuje na zmenu týkajúcej sa Článku XIII. Zmluvy, zníženia, zvýšenia mesačnej splátky Úveru a odkladu splátok poskytnutého Úveru.
- 14.4. Táto Zmluva predstavuje úplnú dohodu Zmluvných strán týkajúcu sa jej predmetu. Vedľajšie istne 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 tejto Zmluve slúžia iba k uľahčeniu orientácie a nemajú vplyv na jej výklad.

