

## 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) zákona bod 1 zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej ako „ZoŠFRB“)

(táto zmluva o úvere ďalej ako „Zmluva“)

Číslo zmluvy: 800/428/2015

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 Píšťovou,  
generálnou riaditeľkou Štátneho fondu rozvoja bývania  
www.sfrb.sk  
Webové sídlo:  
(ďalej ako „Veriteľ“)  
a

### Dlžník:

Názov: Obec Veľká Ida  
Sídlo: Kaštieľ č.42 044 55 Veľká Ida  
IČO: 00324868  
Zastúpený: MVDr. Július Beluscák, starosta obce  
Email: ouvida@stonline.sk  
(ďalej ako „Dlžník“)  
(Veriteľ a Dlžník spoločne ďalej ako „Zmluvné strany“)

### Článok I.

#### Základné podmienky Zmluvy

Výška úveru: 1 181 640,00 EUR  
Účel poskytnutia úveru: Obstaranie nájomného bytu výstavbou  
Kód účelu: U 613  
Úroková sadzba: 1 % p.a. /fiškálny rok = 360 dní/  
Lehota splatnosti: 30 rokov odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky úveru  
Výška anuitnej splátky: 3 800,62 EUR  
Názov stavby: 2x16 b.j. nájomné byty blok A, blok B  
Miesto stavby: Veľká Ida  
Špecifikácia nehnuteľnosti: Stavba v katastrálnom území Veľká Ida, LV č. 812, na pozemku registra „C/E“ parcela č.3195/92 (ďalej ako „Budova“ v príslušnom gramatickom tvare)  
Stavebné povolenie vydané dňa: 7.2.2014  
Úradom: Obec Kostofany nad Hornádmi  
Pod číslom: 567/2013/2014-KH  
Právoplatnosť: 10.2.2014  
Okres/kód okresu, kde sa stavba realizuje: Košický kraj/800  
Stavebný dozor (meno, číslo oprávnenia): Ing. Ondrej Szaniszló, 06840\*10\*  
Zabezpečenie úveru: Záložné právo k nehnuteľnostiam  
Obstarávacia cena stavby: 1 688 086,00 EUR

## Článok II. Definícia pojmov

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

**Čerpací účet** – účet zriadený Veriteľom v Banke, z ktorého Dlžník čerpá Úver podľa Článku III. Zmluvy v zmysle Článku VI. Zmluvy, a to za podmienok uvedených v 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 Dlžník 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 nesplatenej 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,

**Stavba** - výkon prác vrátane dodávok materiálu, ktoré sú uskutočňované na Budove v zmysle Článku I., ktorými sa dosahuje účel podľa § 6 odseku 1 písmeno b) bod 1 ZoŠFRB;

**Nehnuteľnosť** – všetky nehnuteľnosti, predovšetkým Budova v zmysle Článku I., ako aj pozemky na ktorých Budova stojí a pozemky tvoriace prístup k verejnej komunikácii (v prípade, že nie sú vo vlastníctve Dlžníka), 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. O vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zákon o vlastníctve bytov“) a všetky Budovou zastavané pozemky.

**Obstarávacia cena stavby** – cena za zhotovenie Stavby a cena za vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie. Cena pozemku, technickej infraštruktúry, garáže a nebytového priestoru sa do obstarávacej ceny nezapočíta. Do obstarávacej ceny sa nezapočíta ani cena prislúchajúca k spoluvlastníckemu podielu garáže a nebytového priestoru v Nehnuteľnosti.

## 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.
- 3.2. Na základe žiadosti Dlžníka č. 428/2015 zo dňa 26.2.2015 overenej Pracovníkom OÚ Košice, 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.
- 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

=1 181 640,00 EUR

a to po splnení všetkých podmienok uvedených v odsekoch 4.3., 7.2., 7.3. 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 zriadil 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 9.10. 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 1 (obstaranie nájomného bytu výstavbou) a §§ 9 a 10 ZoŠFRB.
- 5.2. Účel tejto Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB a zákonom č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon v znení neskorších predpisov.

#### 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 faktúry predložiť Pracovníkovi OÚ súpis vykonaných prác alebo dodávok zapísaných v stavebnom denníku, ako aj iné potrebné a dôveryhodné doklady. 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 a pečiatkou príslušného stavebného dozoru, 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, stavebným dozorom, ako aj Pracovníkom OÚ. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto bodu Dlžník znáša všetky následky spojené s omeškanou úhradou takejto faktúry.
- 6.2. Každá faktúra predložená podľa odseku 6.1. tohto Článku 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 zhotoviteľa/dodávateľa, bankové spojenie zhotoviteľa/dodávateľa a formu úhrady bezhotovostným prevodom, poradové číslo faktúry, dátum zdaniteľného plnenia, dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry, názov a miesto stavby, druh práce alebo dodávok s vyznačením množstva a jednotkovej ceny, uplatnenú sadzbu dane, základ dane, výšku dane a celkovú sumu. Dlžník môže predložiť aj faktúru vystavenú mimo územia Slovenskej republiky, krajín EÚ a EHP za predpokladu, že táto obsahuje všetky povinné údaje požadované príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a je úradne preložená do štátneho jazyka. Požiadavka úradného prekladu sa nevzťahuje na faktúry v českom jazyku.
- 6.3. Pracovník OÚ odsúhlasí Dlžníkom predložené podklady podľa odseku 6.1. a 6.2. tohto Článku 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 Dlžníkovi dôvod zamietnutia čerpania Úveru.
- 6.4. Dlžník je oprávnený čerpať prostriedky z Čerpacieho účtu spôsobom stanoveným v odsekoch 6.1. až 6.3. Zmluvy v lehote 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu, avšak najneskôr do 3 mesiacov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Budove. Veriteľ môže na základe písomnej odôvodnenej žiadosti Dlžníka lehotu na čerpanie Úveru predĺžiť o tri mesiace, najviac však na 27 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu.

- 6.5. Dĺžnik 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 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 neplnenie povinností, úloh alebo iných náležitostí uvedených predpisov Veriteľom alebo Bankou.

## Článok VII. Zabezpečenie Úveru

- 7.1. Dĺžnik 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 Zmluvy, ktoré pozostáva z dvoch etáp, a to pred a po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Budove (ďalej ako „**Kolaudačné rozhodnutie**“).
- 7.2. Do času nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia je Dĺžnik povinný zriadiť záložné právo v prospech Veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa (v zmysle § 151 ma zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“)) 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 príslušného vlastníctva a rozhodnutie príslušného orgánu o povolení vkladu v katastri nehnuteľností) v zmysle tohto odseku je Dĺžnik povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho účtu. Veriteľ nevykoná žiaden úkon smerujúci k zániku záložného práva v zmysle tohto odseku do času, kým nebude zriadené záložné právo podľa odseku 7.3. tohto Článku.
- 7.3. Dĺžnik je povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia, najneskôr však v lehote 27 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho a Splátkového účtu v súlade s ustanovením §§ 151a a nasledujúcich Občianskeho zákonníka uzavrieť s Veriteľom záložnú zmluvu, predmetom ktorej bude Nehnuteľnosť, pričom sa Zmluvné strany dohodli, že Dĺžnik je povinný uzavrieť túto zmluvu tak, aby Veriteľ získal postavenie prednostného záložného Veriteľa (podľa § 151 ma Občianskeho zákonníka) (ďalej ako „**Záložná zmluva**“). V prípade pochybností má Veriteľ právo určiť predmet Záložnej zmluvy. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške poskytnutého Úveru.
- 7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak je Budova v takom štádiu rozostavanosti, ktoré umožňuje, aby bola predmetom Záložnej zmluvy spoločne s Nehnuteľnosťou, a Veriteľ o to Dĺžnika požiada, je tento povinný uzavrieť s Veriteľom Záložnú zmluvu. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške poskytnutého Úveru.
- 7.5. Veriteľ môže písomne súhlasiť, že záložné právo podľa odsekov 7.2., 7.3. a 7.4. tohto Článku Zmluvy môže mať počas lehoty vopred určenej Veriteľom druhé a ďalšie poradie rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky Veriteľa. Do uplynutia tejto lehoty je Dĺžnik povinný zabezpečiť Veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151 ma Občianskeho zákonníka rozhodujúce na uspokojenie pohľadávky.
- 7.6. V prípade nesplnenia si povinnosti vyplývajúcej z tohto Článku odseku 7.2., 7.3. a 7.4., t. j. uzavrieť Záložnú zmluvu v akejkoľvek etape zo strany Dĺžnika, je Veriteľ oprávnený postupovať podľa odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy. Na základe Dĺžnikom predložených dokladov: Znalecký posudok, originálu Výpisu z listu vlastníctva, Súhlas zastupiteľstva Dĺžnika so zriadením záložného práva k Budova a Nehnuteľnosti, Veriteľ vypracuje Záložnú zmluvu v potrebnom počte vyhotovení. Veriteľom podpísané dokumenty následne zašle Dĺžnikovi na podpis. Originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva s vyznačenou pečiatkou príslušného orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) a originál Dĺžnikom podpísanej záložnej zmluvy doručí Dĺžnik Veriteľovi do 14 dní odo dňa podania návrhu na vklad záložného práva. Vznik záložného práva v prospech Veriteľa preukáže Dĺžnik 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 Zmluvy.

- 7.7. 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.
- 7.8. 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.
- 7.9. 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.
- 8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba Dlžníka, bude kryť 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 omeškani so zaplatením viacerých splátok Úveru, nim vykonaná úhrada sa bude považovať v prvom rade za úhradu tej splátky, resp. splátok, s ktorými bude Dlžník najdlhšie v omeškani.
- 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.
- 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 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 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 pri realizácii Stavby, ako aj po jej zrealizovaní, plniť voči Veriteľovi predovšetkým tieto povinnosti:
- a) použiť Úver výlučne na stanovený účel;
  - b) dodržať podmienky, za ktorých bol Úver Dlžníkovi poskytnutý;
  - c) vykonať realizáciu Stavby v súlade s právoplatným stavebným povolením, príp. oznámením stavebného úradu k ohláseniu, predloženou projektovou dokumentáciou a Veriteľom schváleným rozpočtom;
- 9.2. Dlžník je oprávnený, a zároveň povinný z poskytnutých prostriedkov Úveru hradíť len tie časti Stavby (práce, materiály, tovary a služby), ktoré sú obsiahnuté vo Veriteľom schválenom rozpočte a v zmluve o dielo (prípadne inom Veriteľom odsúhlasenom právnom titule) alebo ktoré sú jednotlivo pre daný účel uvedené v ZoŠFRB; a ktoré sú súčasne skutočne vykonané a dodané. Práce, materiály, tovary a služby zaplatené Dlžníkom pred poskytnutím Úveru nemôžu byť financované prostredníctvom Úveru.
- 9.3. Dlžník je povinný zabezpečiť si odborný dozor investora (stavebný dozor) na vlastné náklady a riziko.
- 9.4. Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu Budovy a Stavby v súlade so ZoŠFRB počas realizácie, ako aj po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, prípadne po dni protokolárneho odovzdania Stavby. Rovnako je Dlžník po kolaudácii Budovy povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu dodržiavania účelu nájomných bytov.
- 9.5. Dlžník je povinný zabezpečiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie alebo protokol o odovzdaní Stavby najneskôr do 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpaceho a Splátkového účtu. Overenú kópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia alebo protokolu o odovzdaní Stavby je Dlžník povinný doručiť na vlastné náklady Veriteľovi a príslušnému Pracovníkovi OÚ, a to do 14 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo odo dňa vyhotovenia protokolu o odovzdaní Stavby. Na základe písomnej odôvodnenej žiadosti Dlžníka môže Veriteľ lehotu na doručenie právoplatného kolaudačného rozhodnutia alebo protokolu o odovzdaní Stavby primerane predĺžiť v prípade dôvodov hodných osobitného zreteľa.
- 9.6. Dlžník sa zaväzuje, že počas trvania Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa nezriadi k Nehnutelnosti alebo jej časti ďalšie záložné právo.
- 9.7. Všetky zmeny týkajúce sa Dlžníka, Úveru a schopnosti Dlžníka ho splácať (predovšetkým hroziaca platobná neschopnosť alebo predĺženosť Dlžníka, nútená správa a ozdravný režim), Budovy a/alebo Kúpy Budovy (zmeny súvisiace s Kúpou bytu a pod.) je Dlžník povinný vopred oznámiť Veriteľovi prostredníctvom Pracovníka OÚ.

- 9.8. 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. V prípade akejkoľvek 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.
- 9.9. 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.
- 9.10. Dlžník je povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu, najneskôr však v lehote do 6 mesiacov odo dňa účinnosti Zmluvy, tieto doklady:
- a) 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. Zmluvy;
  - b) doklad (originál) o poistení zakladanej nehnuteľnosti (budov) voči živelným pohromám;
  - c) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
  - d) doklad preukazujúci zaplatenie poistného.
- 9.11. Dlžník sa zaväzuje, že jednotlivé byty v Budove neodpredá, neprevedie alebo inak nescudzi, nezaťaží vecným právom (najmä, ale nie len, vecným bremenom, predkupným právom, alebo zabezpečovacím prevodom práva) alebo záväzkovým právom (nájomnou alebo inou zmluvou alebo dohodou okrem zmlúv uvedených v odseku 9.13. tohto Článku Zmluvy), alebo inak s nimi nenaloží, a to ani jednotlivito, ani s celým bytovým domom (Budovou).
- 9.12. Dlžník sa ďalej zaväzuje zachovať nájomný charakter bytov v Budove počas trvania úverového vzťahu, najmenej 30 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu v Budove.
- 9.13. 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. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších 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.
- 9.14. Dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Budove 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.
- 9.15. 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.
- 9.16. Dlžník týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že uzavretie tejto Zmluvy a plnenie povinností z nej vyplývajúcich nepredstavuje žiadne porušenie právnych predpisov, rozhodnutí alebo dohody Dlžníka. Dlžník ďalej vyhlasuje, že získal všetky súhlasy a povolenia a splnil všetky podmienky ktoré sú nutné na uzavretie a riadne plnenie Zmluvy.
- 9.17. Všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré boli poskytnuté Dlžníkom v priebehu dojednávania a uzavretia Zmluvy sú úplne, pravdivé a nezavádzajúce.

#### **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 a upomienok

na úhradu omeškaných anuitných splátok) na adresu sídla Dlížníka uvedenú v záhlaví Zmluvy. Ak Dlížník neprevezme zásielku z akéhokolvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Dlížník zásielku v odbernej lehote od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň doručenia, aj keď sa Dlížník o uložení nedozvedel.

- 10.2. V prípade, ak má Dlížník zaručený elektronický podpis v zmysle príslušných právnych predpisov, nahrádza sa písomný styk elektronickým.

## Článok XI. Sankcie

- 11.1. V prípade, že Dlížník 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 Dlížníka voči Veriteľovi, najmä (ale nie len) ak:
- a) Dlížník poruší akékoľvek ustanovenia Zmluvy;
  - b) Dlížník neuhradí 3 alebo viac splátok Úveru;
  - c) Dlížník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru poverenými osobami;
  - 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) Dlížník nepredloží doklady v zmysle odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy, alebo počas trvania úverového vzťahu dôjde k zániku záložného práva v zmysle Článku VII Zmluvy.;
  - f) Dlížník Veriteľovi neoznámí a/alebo nedoloží predovšetkým doklad o zmene zhotoviteľa, stavebného dozoru, resp. o zmene oprávnenej osoby;
  - g) Dlížník opakovane porušuje platobnú disciplínu;
  - h) Dlížník 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 Dlížníkovi na základe tejto Zmluvy;
  - i) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru (najmä hroziaca platobná neschopnosť alebo predĺženosť Dlížníka, nútená správa a ozdravný režim);
  - j) Dlížník 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;
  - k) Dlížník nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru;
  - l) dôjde k zmene právnej alebo faktickej kontroly nad Dlížnikom v dôsledku vlastníckych, personálnych, faktických alebo iných zmien;
  - m) dôjde k akejkoľvek skutočnosti znemožňujúcej, obmedzujúcej alebo ohrozujúcej splácanie Úveru a/alebo jeho príslušenstva, príp. iných záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo jej porušenia;
  - n) Dlížník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odsekov 7.2., 7.3. a 7.4. Článku VII. Zmluvy;
  - o) Dlížník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.6. Článku IX. Zmluvy;
  - p) Dlížník prevedie byt v Budove na ktorý bol poskytnutý Úver na tretiu osobu alebo iným spôsobom poruší povinnosť vyplývajúcu z odseku 9.11. Článku IX. Zmluvy alebo nedodrží povinnosť zachovania nájomného charakteru bytov v zmysle odseku 9.12. Článku XII. Zmluvy;
  - q) nezriadi poisťnú zmluvu v zmysle odseku 9.14. Článku IX. Zmluvy;



- r) nezabezpečí rozsah vinkulácie poistného plnenia v dohodnutom rozsahu v zmysle odseku 9.14. Článku IX. Zmluvy;
- s) nedoplní zabezpečenie Úveru počas trvania úverového vzťahu na základe Výzvy veriteľa v zmysle § 505 Obchodného zákonníka;
- t) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.7., 9.8., 9.9. Článku IX. Zmluvy;

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 Dlžník povinný uhradiť Veriteľovi do 60 dní od odstúpenia celú Veriteľom určenú aktuálnu Nesplatenú časť Úveru, zmluvnú pokutu, prípadne iné záväzky, pokiaľ Veriteľ neurčí inak

## Článok XII.

### Zmluvná pokuta 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. 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 celosvetového rozsahu atď.
- 12.2. V prípade zániku poistnej zmluvy na Budovu a/alebo zániku vinkulácie poistného plnenia podľa odsek 9.14. Článku IX. Zmluvy je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu vo výške 150,- €. Tým nie je dotknutý nárok Veriteľa na náhradu škody.
- 12.3. Veriteľ je oprávnený žiadať od Dlžníka zmluvnú pokutu až do výšky 5 % z poskytnutého Úveru z dôvodov porušenia ostatných zmluvných podmienok uvedených v odsekoch 9.1., 9.4. a 9.13. 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

Dlžník môže vykonať s predchádzajúcim písomným súhlasom Veriteľa Mimoriadnu splátku časti Úveru. Túto Mimoriadnu splátku Úveru je možné realizovať najviac dvakrát za kalendárny rok, pričom minimálna výška Mimoriadnej splátky Úveru je 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 Dlžníkovi oznámenie, na základe ktorého dôjde k primeranému zníženiu výšky mesačných splátok Úveru.

## 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 k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

- 14.2. Zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých Veriteľ obdrží 2 vyhotovenia, a Dĺžnik jedno vyhotovenie.
- 14.3. Zmluvu je možné meniť len číslowanými dodatkami, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy a sú podpísané Zmluvnými stranami.
- 14.4. Táto 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 tejto Zmluve slúžia iba k uľahčeniu orientácie a nemajú vplyv na jej výklad.
- 14.7. Dĺžnik týmto vyhlasuje, že v zmysle § 401 Obchodného zákonníka sa predlžuje premlčacia doba práv voči Dĺžnikovi, a to na 10 rokov od doby, keď začala po prvý raz plynúť.
- 14.8. Práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia predovšetkým ZoŠFRB a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to najmä Obchodným zákonníkom, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákonom č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a zmene a doplnení niektorých zákonov a zákonom č. 523/2004 Z. z., o rozpočtových pravidlách verejnej správy.
- 14.9. Ak sa niektoré ustanovenia tejto 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. Dĺžnik podpisom tejto Zmluvy čestne prehlasuje, že 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.
- 14.11. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vyplývajúce z tejto Zmluvy budú riešiť predovšetkým zmierlivo. Ak to nebude úspešné, rozhodne spor príslušný súd Slovenskej republiky.
- 14.12. Záväzok Dĺžnika zo Zmluvy zaniká najskôr úplným splnením všetkých povinností Dĺžnika voči Veriteľovi súvisiacich priamo alebo nepriamo so Zmluvou.
- 14.13. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Bratislave, dňa 11.06.2015


V Broslave, dňa 11.6.2015

Veriteľ :

  
-----  
Ing. Dana Pištová  
generálna riaditeľka  
Štátneho fondu rozvoja bývania  
pečiatka a podpis



Dĺžnik :

  
-----  
MVDr. Július Beluscsák  
starosta obce  
pečiatka a podpis  
overenie podpisu dĺžnika



Potvrďujeme, že dĺžnik vlastnevolne podpísal túto listinu pred nami

V Bratislave dňa 11.6.2015 o.č. EP 239/15.2

  
-----  
Štátny fond rozvoja bývania  
Ing. Dana Pištová  
833 04 Bratislava 37