

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**“)

(táto Zmluva o úvere ďalej ako „**Zmluva**“)

Číslo zmluvy: 200/484/2015

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 P i š t o v o u,**
generálnou riaditeľkou Štátneho fondu rozvoja bývania
Webové sídlo: **www.sfrb.sk**
(ďalej ako „**Veriteľ**“)

a

Dlžník:
Názov: **Obec Hubice**
Sídlo: **28 930 39 Hubice**
IČO: **00305448**
Zastúpený: **Jozef Hanič, starosta obce**
Email: **obecubice@stonline.sk**
(ďalej ako „**Dlžník**“)
(Veriteľ a Dlžník spoločne ďalej ako „**Zmluvné strany**“)

Článok I.

Prehľad základných podmienok Zmluvy

Výška úveru: **314 820,00 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: **796,04 EUR**
Názov stavby: **Bytový dom 12 b.j.**
Miesto stavby: **Hubice 347**
Špecifikácia nehnuteľnosti: **Stavba v katastrálnom území Hubice, LV č. 401. 110, a to budova so súpisným číslom 347 na pozemku registra „C/6“ parcela č. 101/23,101/24,101/25,101/1, 55 (ďalej ako „**Budova**“)**
Kolaudačné rozhodnutie vydané dňa: **30.12.2014**
Uradom: **Obec Hubice**
Pod číslom: **H 2014/291-003**
Právoplatnosť: **7.1.2015**
Okres / kód okresu, kde sa stavba realizuje: **Trnavský/200**
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;
Čerpací účet – účet zriadený Veriteľom v Banke, z ktorého Dlžník čerpá Úver podľa Článku III.
Zmluva 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.
Kúpa bytu – kúpa bytu od stavebníka uvedeného v kolaudačnom rozhodnutí, od nadobudnutia právoplatnosti ktorého neuplynuli viac ako tri roky;
Kúpna zmluva – právny úkon uzatvorený medzi Dlžníkom ako kupujúcim a stavebníkom uvedenom v príslušnom kolaudačnom rozhodnutí ako predávajúcim, na základe ktorej a následného rozhodnutia príslušného štátneho orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) dochádza k prevodu vlastníckeho práva k Budove alebo aj k Nehnuteľnosti (podľa ustanovenia v tomto Článku Zmluvy), kúpna cena ktorých je čiastočne alebo úplne hradená na základe finančných prostriedkov poskytnutých na základe tejto Zmluvy.
Predávajúci – 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 – 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 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 čísla 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

Článok III. Predmet Zmluvy

- 1.1. 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.
- 1.2. Na základe žiadosti Dlžníka č. **484/2015** zo dňa **6.3.2015** overenej Pracovníkom OÚ **Trnava**, 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.
- 1.3. 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.
- 1.4. 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 Dlížnikovi Úver v súlade s ustanoveniami ZoŠFRB v maximálnej výške

=314 820,00 EUR

- 4.2. a to po splnení všetkých podmienok uvedených v odsekoch 4.3., 7.2, 7.3. a 9.9. Zmluvy. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlížnikovi Úver na Čerpací účet. Dlížnik smie nakladať s prostriedkami na Čerpacíom účte len v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov. Súčasne s Čerpacím účtom Veriteľ zriadí Dlížnikovi 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 Dlížnika 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. Dlížnik je povinný uskutočniť kúpu Budovy alebo Nehnuteľnosti a zabezpečiť právoplatný vklad vlastníckeho práva v prospech Dlížnika 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 Dlížnik povinný za účelom kontroly predložiť Pracovníkovi OÚ: 1.) originál Kúpnej zmluvy a 2.) originál faktúry alebo faktúr. Faktúru musí Dlížnik predložiť Pracovníkovi OÚ osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom jej splatnosti. Všetky požadované doklady musia byť opatrené podpisom Dlížnika, 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 Dlížnikom, Predávajúcim, ako aj Pracovníkom OÚ. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto bodu Dlížnik, 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 Dlížnik povinný predložiť len originál Kúpnej zmluvy, ak Veriteľ nerozhodne inak.
- 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 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 alebo Nehnuteľnosti, 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. 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 zasle 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. až 6.2. tohto Článku Zmluvy v lehote 24 mesiacov odo dňa otvorenia Čerpacieho účtu. 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 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 nepochopenie 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/Nehnuteľnosti záložné právo zriadené v prospech bankovej inštitúcie (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 prospech Veriteľa;
 - Banka Predávajúceho vystaví Veriteľovi písomný príslub 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 vystaví Veriteľovi prehľad o výške aktuálneho zostatku jej úverového vzťahu s Predávajúcim a označí účet Predávajúceho, na ktorý majú byť finančné prostriedky z Čerpacieho účtu poukázané;
 - Banka Predávajúceho zároveň oznámi Veriteľovi číslo vkladu záložného práva zriadeného v prospech banky Predávajúceho k Budove alebo Nehnuteľnosti a číslo úverovej zmluvy uzatvorenej medzi Predávajúcim a Bankou Predávajúceho.
- Dlížnik 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 Dlížnika.
- 6.6. V prípade, že v čase pred čerpaním Úveru v zmysle Článku VI. Zmluvy viazne na Budove/Nehnuteľnosti iné záložné právo ako záložné právo v prospech Bankovej inštitúcie podľa odseku 6.5. tohto Článku Zmluvy, alebo je na príslušnom liste vlastníctve (ktorý sa predkladá ako doklad v zmysle odseku 9.9. Článku IX. Zmluvy) vyznačená plomba, čerpanie nie je možné realizovať.

Článok VII. Zabezpečenie Úveru

- 7.1. Dlížnik 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 Nehnuteľnosti v zmysle odseku 7.3. tohto Článku Zmluvy (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 Zmluvy (ďalej ako „**Rozhodnutie**“).

- 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 č. 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 katastra príslušného vlastníctva alebo rozhodnutie príslušného orgánu o povolení vkladu v katastri nehnuteľností) v zmysle tohto odseku je Dlužník povinný predložiť pred otvorením Čerpacieho účtu. V prípade, ak sa na tom Dlužník a Predávajúci dohodli, Veriteľ môže akceptovať v tejto etape Nehnuteľnosť ako predmet záložného práva s rozsahom zabezpečenia minimálne vo výške Kúpnej ceny Budovy podľa Kúpnej zmluvy.
- 7.3. Dlužník je povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia vlastnického práva k Budove alebo Nehnuteľnosti na základe Kúpnej zmluvy (zápise vlastnického práva k Budove alebo Nehnuteľnosti v príslušnom katastri) v súlade s ustanovením §§ 151a a nasl. Občianskeho zákonníka uzavrieť s Veriteľom záložnú zmluvu, predmetom ktorej bude Nehnuteľnosť, pričom sa Zmluvné strany dohodli, že Dlužník 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 kúpnej ceny Budovy uvedenej v Kúpnej zmluve.
- 7.4. Veriteľ môže písomne súhlasiť, že záložné právo podľa odseku 7.3. 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.
- 7.5. V prípade nesplnenia si povinnosti vyplývajúcej z odsekov 7.2. a 7.3. tohto Článku Zmluvy t. j. uzavrieť Záložnú zmluvu v akejkoľvek etape zo strany Dlužníka, je Veriteľ oprávnený postupovať podľa odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy. Na základe Dlužníkom predložených dokladov: Znalecký posudok, originálu Výpisu z listu vlastníctva, Súhlas zastupiteľstva Dlužníka so zriadením záložného práva k Budova a Nehnuteľnosti, Veriteľ vypracuje Záložnú zmluvu v potrebnom počte vyhotovení. Veriteľom podpísané dokumenty následne zašle Dlužníkovi na podpis. Originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva s vyznačenou pečiatkou príslušného orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) a originál Dlužníkom podpísanej 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 povolením 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.
- 7.6. 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 v minimálne vo Veriteľom požadovanej výške.
- 7.7. 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 nehnuteľností na dražbu 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.

- 7.8. 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. Dlužník 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 Dlužníka. Prvú splátku Úveru je Dlužník povinný uhradiť najneskôr k 15. dňu v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bol v prospech Dlužníka otvorený Čerpací účet. Dlužník 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 Dlužníka, 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 Dlužník 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 Dlužník najdlhšie v omeškaní.
- 8.4. V prípade, že Dlužník 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 Dlužníkom dohodu o splátkovom kalendári, prípadne môže povoliť odklad splácania Úveru.
- 8.5. Posledná splátka Úveru predstavuje zostatok dlhu a jej výšku Veriteľ oznámi Dlužníkovi písomne po riadnom a včasnom uhradení predposlednej splátky Úveru zo strany Dlužníka, 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 Dlužník povinný zaplatiť Veriteľovi úroky z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy, s ktorou je Dlužník v omeškaní.
- 8.7. Dlužník je povinný splácať Úver v anuitných splátkach, ktorých výška v jednotlivých mesiacoch nesmie byť nižšia, ako je výška mesačnej splátky uvedenej 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**“). Dlužník 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 Dlužník 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 Dlužníkom v zmysle Zmluvy sa považuje za uhradenú až okamihom jej pripísania na Splátkový účet.

Článok IX. Povinnosti a vyhlásenia Dlížníka

- 9.1. Dlížnik je povinný, okrem všeobecných zákonných povinností, použiť prostriedky Úveru výlučne na stanovený účel.
- 9.2. Dlížnik je povinný umožniť Veriteľovi alebo nim poverenej osobe kontrolu dodržiavania účelu nájomných bytov.
- 9.3. Dlížnik nie je oprávnený jednotlivé byty v Budove odpredať, previesť alebo inak scudziti, 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 okrem zmlúv uvedených v odseku 9.5. tohto Článku Zmluvy), alebo inak s nimi nakladať, a to ani jednotlivu, ani celý bytový dom (Budova). Dlížnik je ďalej povinný zachovať nájomný charakter bytov v Budove počas doby trvania úverového vzťahu, najmenej však po dobu 30 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu v Budove.
- 9.4. Dlížnik 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 Dlížnik na základe vlastných kritérií a podmienok. Dlížnik 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 predpisov. Dlížnik 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 Dlížnik povinný Veriteľovi preukázať v lehote 6 mesiacov od úplného vyčerpania Úveru podľa Článku VI. Zmluvy.
- 9.6. Všetky zmeny týkajúce sa Dlížníka, Úveru a schopnosti Dlížníka ho splácať (predovšetkým hroziaca platobná neschopnosť alebo predĺženosť Dlížníka, nútená správa a ozdravný režim), Budovy a/alebo Kúpy Budovy (zmeny súvisiace s Kúpou bytu a pod.) je Dlížnik povinný vopred oznámiť Veriteľovi prostredníctvom Pracovníka OÚ.
- 9.7. Dlížnik 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 akéhokoľvek zmeny v osobe Dlížníka je Dlížnik povinný zabezpečiť, aby sa práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy vzťahovali v rovnakom rozsahu aj na nového dlžníka.
- 9.8. Dlížnik 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. Dlížnik 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.
- 9.10. Dlížnik je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Rozhodnutia k Budove alebo Nehnuteľnosti uzavrieť poistnú zmluvu voči živelným pohromám. Dlížnik 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 Dlížnik 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. Dlížnik týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že nie je v omeškani s plnením svojich záväzkov a že neexistujú žiadne skryté záväzky, ktoré nie sú obsahnuté alebo viditeľné v účtovníctve Dlížníka.
- 9.12. Dlížnik týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že uzavretie tejto Zmluvy a plnenie povinností z nej vyplývajúcich nepredstavuje žiadne porušenie právnych predpisov, rozhodnutí alebo dohody Dlížníka. Dlížnik ďalej vyhlasuje, že získal všetky súhlasy a povolenia a splnil všetky podmienky, ktoré sú nutné na uzavretie a riadne plnenie Zmluvy.
- 9.13. Dlížnik týmto vyhlasuje, že všetky doklady a informácie, či už ústne alebo písomné, ktoré boli poskytnuté Dlížnikom v priebehu dojednávania a uzavretia Zmluvy sú úplné, pravdivé a nezavádzajúce.

Článok X. Doručovanie

- 10.1. Všetku korešpondenciu, ktorá je adresovaná Dlížníkovi, 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 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 Dlížníka o uložení nedozvedel.
- 10.2. V prípade, ak má Dlížnik zarúčený elektronický podpis v zmysle príslušných právnych predpisov, nahrádza sa písomný styk elektronickým.

Článok XI. Sankcie

- 11.1. V prípade, že Dlížnik poruší povinnosť uloženú mu príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoSFRB, je Veriteľ povinný uložiť mu príslušnú sankciu za jednotlivé porušenie podľa príslušných právnych predpisov.
- 11.2. Dlížnik by počas trvania úverového vzťahu nastala iná skutočnosť okrem odseku 11.1. tohto Článku Zmluvy, 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) Dlížnik poruší akékoľvek ustanovenia Zmluvy;
 - b) Dlížnik neuhradí 3 alebo viac splátok Úveru;
 - c) Dlížnik neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru a dodržiavania nájomného charakteru bytov v zmysle odseku 9.2. Článku IX. Zmluvy 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) Dlížnik nepredloží doklady podľa odseku 9.9. 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 Dlížníkovi 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) Dlužník nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru;
 - k) dôjde k zmene právnej alebo faktickej kontroly nad Dlužníkom 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) Dlužník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 6.5. a 6.6. Článku VI. Zmluvy;
 - n) Dlužník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 7.2. a 7.3. Článku VII. Zmluvy;
 - o) Dlužník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.6. Článku IX. Zmluvy;
 - p) Dlužník prevedie byt v Budove, na ktorý bol poskytnutý Úver na tretiu osobu alebo iným spôsobom poruší povinnosť vyplývajúcu z odseku 9.3. Článku IX. Zmluvy alebo nedodrží povinnosť zachovania nájomného charakteru bytov v zmysle odseku 9.5. Článku IX. Zmluvy;
 - q) nezriadi poisťnú zmluvu v zmysle odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy;
 - r) nezabezpečí rozsah vinkulácie poisťného plnenia v dohodnutom rozsahu v zmysle odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy;
 - 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 Dlužníka 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 Dlužník 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, prípadne iné záväzky, pokiaľ Veriteľ neurčí inak.

Článok XII. Zmluvná pokuta a poplatky

- 12.1. Dlužník môže požiadať o predčasné ukončenie Zmluvy bez čerpania akéhokoľvek časti Úveru, ak mu boli otvorené Čerpania 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 poisťnej zmluvy na Budovu a/alebo zániku vinkulácie poisťného plnenia podľa odseku 9.10. Článku IX. 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 odsekoch 9.1., 9.2. a 9.5. 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

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 k primeranému zníženiu výšky mesačných splátok Úveru.

Článok XIV. Záverčné 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 3 vyhotoveniach, z ktorých Veriteľ obdrží 2 vyhotovenia a Dlužník jedno vyhotovenie.
- 14.3. Zmluvu je možné meniť len číslanými dodatkami, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy a sú podpísané Zmluvnými stranami.
- 14.4. Táto Zmluva predstavuje úplnú dohodu Zmluvných strán týkajúcu sa jej predmetu. Vďaľšie 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. Dlužník týmto vyhlasuje, že v zmysle § 401 Obchodného zákonníka sa predlžuje premäcia doba práv voči Dlužníkovi, 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 o pohľadávkach štátu a o 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. Dlužník 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 Dlužníka zo Zmluvy zaniká najskôr úplným splnením všetkých povinností Dlužníka 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.....

Vdňa)

Veriteľ :

Dlžník :

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

Jozef Hanič
starosta obce
pečiatka a podpis
overenie podpisu dlžníka