Zver. v centr. register zmlúv 20.6.2018

SFRB

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: 400/203/2018 POo
(ďalej aj ako „**Zmluva**")

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 Tekovské Nemce**
Sídlo:	**Tekovská 45 966 54 Tekovské Nemce**
IČO:	**00321044**
Zastúpený:	**Ing. Erika Valkovičová, starostka obce**
Email:	**tnemce@stonline.sk**

(ďalej ako „**Dlžník**")
(Veriteľ a Dlžník spoločne ďalej ako „**Zmluvné strany**")

Článok I.
Prehľad základných podmienok Zmluvy

Výška úveru:	**383 110,00 EUR**
Účel poskytnutia úveru:	**Obstaranie nájomného bytu kúpou**
Kód účelu:	**U 413**
Úroková sadzba:	**1 %** p.a.
Spôsob výpočtu úroku:	365/360 dní
Lehota splatnosti:	**30 rokov** odo dňa splatnosti 1. (prvej) splátky úveru
Výška anuitnej splátky:	**1 232,23 EUR**
Názov stavby:	**Novostavba nájomných bytov - 12 bytových jednotiek Tekovské Nemce**
Miesto stavby:	**Tekovské Nemce, ul. Nová 77**
Špecifikácia nehnuteľnosti :	Stavba v katastrálnom území Tekovské Nemce, LV č. 3265, a to budova so súpisným číslom 77 na

	pozemku registra „C/E“ parcela č. 852 (ďalej ako **„Budova“**)
Kolaudačné rozhodnutie vydané dňa:	29.1.2018
Úradom:	Obec Tekovské Nemce
Pod číslom:	39/2018 (838/2017) KR 1/2018
Právoplatnosť:	29.1.2018
Okres / kód okresu, kde sa stavba realizuje:	Nitriansky kraj/400
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.
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.
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 Dlžníka), a to v čase pred aj po vydaní kolaudačného rozhodnutia k Budove. Nehnuteľnosťou sa rozumejú 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.
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, 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.
Neoprávnene čerpaný úver - úver poskytnutý Dlžníkovi na základe tejto Zmluvy v prípadoch, ak Dlžník nespĺňal podmienky na poskytnutie úveru od Veriteľa v zmysle ZoŠFRB alebo ho Dlžník 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.

3.2. Na základe žiadosti Dlžníka č. **203/2018** zo dňa **19.3.2018** overenej Pracovníkom OU **Nitra,** 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

=383 110,00 EUR

a to po splnení všetkých podmienok uvedených v odsekoch 4.3., 7.2 alebo 7.3. a 9.9. Zmluvy.

4.2. Veriteľ sa zaväzuje poskytnúť Dlžníkovi Úver na Čerpací účet. Dlžník smie nakladať s prostriedkami na Čerpacom účte len v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov. Súčasne s Čerpacím účtom Veriteľ zriadi Dlžníkovi aj Splátkový účet.

4.3. Veriteľ sa zaväzuje, že Čerpací aj Splátkový účet otvorí v lehote 45 kalendárnych dní. Táto povinnosť mu vzniká riadnym, včasným a úplným doručením všetkých Veriteľom požadovaných podkladov v zmysle odsekov 7.2. alebo 7.3. a 9.9. Zmluvy. O tejto skutočnosti bude Veriteľ Dlžníka bezodkladne písomne informovať na adrese uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy.

Článok V.
Účel Úveru

5.1. Úver sa poskytuje za účelom uvedeným v § 6 odsek 1 písmeno b) bod 2 (kúpa nájomného bytu v bytovom dome, v rodinnom dome a polyfunkčnom dome) a §§ 9 a 10 ZoŠFRB.

5.2. Účel tejto Zmluvy sa bude realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB.

5.3. Dlžník je povinný uskutočniť kúpu Budovy alebo Nehnuteľnosti a zabezpečiť právoplatný vklad vlastníckeho práva v prospech Dlžníka v lehote 6 mesiacov odo dňa ukončenia čerpania poskytnutého Úveru.

Článok VI.
Čerpanie Úveru

6.1. Čerpanie Úveru z Čerpacieho účtu sa uskutoční výlučne nasledovným spôsobom: pri čerpaní prostriedkov z Čerpacieho účtu je Dlžník povinný za účelom kontroly predložiť Pracovníkovi OÚ 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. 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 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. Dlžník môže predložiť aj

faktúru vystavenú mimo územia Slovenskej republiky, krajín EU a EHP za predpokladu, že táto obsahuje všetky povinné údaje požadované príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a je úradne preložená do štátneho jazyka. Požiadavka úradného prekladu sa nevzťahuje na faktúry v českom jazyku. Pracovník OÚ odsúhlasí Dlžníkom 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 najneskôr 21 kalendárnych dní pred termínom splatnosti faktúry. V prípade nedodržania lehoty podľa tohto bodu Dlžník 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. Dlžník 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 Dlžník oprávnený čerpať prostriedky Úveru bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa, pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak.

6.4. Dlžník berie na vedomie, že Úver je poskytnutý z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky. Veriteľ spravuje majetok štátu v súlade so zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákonom č. 374/2014 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.

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

Dlžník 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 Dlžníka.

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. toho 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. Dlžník 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.

7.2. V čase pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu je Dlžník povinný zabezpečiť zriadenie záložného práva na Nehnuteľnosť v prospech Veriteľa, a to s postavením prednostného záložného veriteľa (v zmysle § 151 ma zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**"), ktoré bude vyznačené v príslušnom katastri nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) o povolení vkladu záložného práva (ďalej ako „**Rozhodnutie**"). V prípade pochybností má Veriteľ právo určiť predmet Záložnej zmluvy. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého úveru.

7.3. V prípade, ak Dlžník (nie z vlastnej viny) nedokáže v čase pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu zriadiť na Nehnuteľnosť záložné právo v zmysle odseku 7.2. tohto Článku Zmluvy Veriteľ môže súhlasiť, aby bolo dočasne zriadené záložné právo v prospech Veriteľa s postavením prednostného veriteľa na inú nehnuteľnosť ako Nehnuteľnosť v zmysle tejto Zmluvy. Hodnota nehnuteľnosti musí byť minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého Úveru. Následne je Dlžník povinný v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Budove alebo Nehnuteľnosti na základe Kúpnej zmluvy (zápise vlastníckeho práva k Budove alebo Nehnuteľnosti v príslušnom katastri) v súlade s ustanovením § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka uzavrieť s Veriteľom záložnú zmluvu, predmetom ktorej bude Nehnuteľnosť, pričom sa Zmluvné strany dohodli, že Dlžník je povinný uzavrieť túto zmluvu tak, aby Veriteľ získal postavenie prednostného záložného Veriteľa (podľa § 151 ma Občianskeho zákonníka) (ďalej ako „**Záložná zmluva**"). V prípade pochybností má Veriteľ právo určiť predmet Záložnej zmluvy. Hodnota zabezpečenej pohľadávky Veriteľa bude minimálne vo výške 1,3 násobku poskytnutého úveru.

7.4. Veriteľ môže písomne súhlasiť, že záložné právo podľa odseku 7.2. a 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 Dlžník 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 je Veriteľ oprávnený postupovať podľa odseku 11.3. Článku XI. Zmluvy. Na základe Dlžníkom predložených dokladov: Znalecký posudok, originál Výpisu z listu vlastníctva, Súhlas zastupiteľstva Dlžníka so zriadením záložného práva k Budove a Nehnuteľnosti, Veriteľ vypracuje záložnú (Záložnú) zmluvu v potrebnom počte vyhotovení. Veriteľom podpísané dokumenty následne Veriteľ zašle Dlžníkovi na podpis. Originál alebo úradne overenú kópiu návrhu na vklad záložného práva s vyznačenou pečiatkou príslušného orgánu (okresný úrad, katastrálny odbor) a originál Dlžníkom podpísanej záložnej zmluvy doručí Dlžník Veriteľovi do 14 dní odo dňa podania návrhu na vklad záložného práva. Vznik záložného práva v zmysle tohto Článku Zmluvy v prospech Veriteľa preukáže Dlžník doručením 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.

7.6. Náklady a poplatky súvisiace so zriadením zabezpečenia Úveru (banková záruka, záložné právo, iné zabezpečenie Úveru) znáša v celom rozsahu Dlžník. V prípade zmeny zabezpečenia Úveru (záložné právo, banková záruka, iná forma zabezpečenia Úveru) musí byť zabezpečenie v minimálne vo Veriteľom požadovanej výške.

7.7. Ak Dlžník neuspokojí zabezpečené pohľadávky zo Zmluvy riadne a včas, je Veriteľ v zmysle príslušných platných právnych predpisov oprávnený začať výkon záložného práva. Predovšetkým vznikne v takom prípade Veriteľovi právo na predaj založených nehnuteľností na dražbe podľa § 151j a nasl. Občianskeho zákonníka (v spojení so zákonom č. 527/2002 Z.

z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov), alebo právo naložiť s nehnuteľnosťami priamym predajom (voľnou rukou veriteľa) spôsobom uvedeným v § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka. Dlžník sa zaväzuje poskytnúť Veriteľovi potrebnú súčinnosť a zabezpečiť, aby aj iní záložcovia spolupracovali s Veriteľom pri výkone záložného práva a aby nevykonali žiadne opatrenia, ktorými by bránili uplatneniu nárokov Veriteľa, vyplývajúcich z tejto Zmluvy.

7.8. Pred, počas a po realizácii výkonu záložného práva nemá Veriteľ žiadne záväzky voči vlastníkom založených nehnuteľností, tretím osobám a/alebo užívateľom bytov alebo nebytových priestorov, ktorí by si nárokovali akékoľvek práva alebo plnenia v súvislosti so založenými nehnuteľnosťami, pokiaľ tieto práva nie sú výslovne uvedené v tejto Zmluve. Najmä nie je Veriteľ povinný zabezpečiť týmto osobám náhradné bývanie, ubytovanie, prístrešie alebo iné plnenie.

Článok VIII.
Splácanie Úveru

8.1. Dlžník sa zaväzuje splácať Veriteľovi Úver spoločne s ostatným príslušenstvom Úveru pravidelnými mesačnými splátkami na Splátkový účet (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 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 omeškaní so zaplatením viacerých splátok Úveru, ním vykonaná úhrada sa bude považovať v prvom rade za úhradu tej splátky, resp. splátok, s ktorými bude Dlžník najdlhšie v omeškaní.

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, použiť prostriedky Úveru výlučne na stanovený účel.

9.2. Dlžník je povinný umožniť Veriteľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu dodržiavania účelu nájomných bytov.

9.3. Dlžník nie je oprávnený jednotlivé byty v Budove odpredať, previesť alebo inak scudziť, 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 jednotlivo, ani celý bytový dom (Budova). Dlžník je ďalej povinný zachovať nájomný charakter bytov v Budove počas doby trvania úverového vzťahu, najmenej však po dobu 20 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu v Budove.

9.4. Dlžník sa zaväzuje, že počas trvania Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa nezriadi k Nehnuteľnosti alebo jej časti ďalšie záložné právo.

9.5. Nájomné a iné zmluvy s užívateľmi bytov v Budove uzavrie Dlžník na základe vlastných kritérií a podmienok. Dlžník sa zaväzuje, že pri uzatváraní nájomných zmlúv dodrží príslušné právne predpisy, predovšetkým § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov Dlžník sa zaväzuje, že na účely prijímania nájomného zriadi osobitný účet v ľubovoľnej banke pôsobiacej v rámci Slovenskej republiky s vinkuláciou prostriedkov na účte vo výške 3-násobku anuitnej splátky Úveru v prospech Veriteľa. Túto skutočnosť je Dlžník povinný Veriteľovi preukázať v lehote 6 mesiacov od úplného vyčerpania Úveru podľa Článku VI. Zmluvy.

9.6. 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.

9.7. Dlžník nie je oprávnený postúpiť, previesť alebo založiť akékoľvek práva, pohľadávky a nároky vyplývajúce priamo alebo nepriamo z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa. 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.

9.8. Dlžník je povinný vopred písomne požiadať Veriteľa prostredníctvom Pracovníka OÚ alebo poštou na adresu sídla Veriteľa, resp. priamo do podateľne Veriteľa o súhlas s každou zmenou, ktorá by sa mala týkať najmä ale nielen kúpy jednotlivého bytu v Budove pre nájom a schváleného rozpočtu ceny bytu v Budove.

9.9. Dlžník je povinný predložiť Veriteľovi pred otvorením Čerpacieho a Splátkového účtu, najneskôr však v lehote do 6 mesiacov odo dňa účinnosti Zmluvy, tieto doklady:

a) záložnú zmluvu (originál);
b) list vlastníctva (originál) použiteľný na právne úkony s vyznačeným záložným právom v prospech Veriteľa v súlade s ods. 7.2. alebo 7.3. Zmluvy;
c) doklad (originál) o poistení zakladanej nehnuteľnosti (budov) voči živelným pohromám;
d) doklad o vinkulácii poistného plnenia z poistenia proti živelným pohromám v prospech Veriteľa minimálne vo výške poskytnutého Úveru;
e) doklad preukazujúci zaplatenie poistného.

9.10. Dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Rozhodnutia k Budove alebo Nehnuteľnosti uzavrieť poistnú zmluvu voči živelným pohromám. Dlžník je povinný vinkulovať poistné plnenie v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. Budova musí byť poistená po celú dobu trvania úverového vzťahu. V prípade poistnej udalosti, ak je škoda vyššia ako 3.300,- € je Dlžník povinný o tejto skutočnosti bezodkladne

informovať Veriteľa. Zánik poistnej zmluvy počas trvania úverového vzťahu alebo zmena poistnej zmluvy bez súhlasu Veriteľa sa považujú za závažné porušenie zmluvy.

9.11. Dlžník týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že nie je v omeškaní s plnením svojich záväzkov a že neexistujú žiadne skryté záväzky, ktoré nie sú obsiahnuté alebo viditeľné v účtovníctve Dlžníka.

9.12. Dlžník týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že uzavretie tejto Zmluvy a plnenie povinností z nej vyplývajúcich 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.

9.13. Dlžník týmto vyhlasuje, že 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 Dlžníka uvedenú v záhlaví Zmluvy. Ak Dlžník neprevezme zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Dlžník zásielku v odbernej lehote od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň doručenia, aj keď sa Dlžník o uložení nedozvedel.

10.2. V prípade, ak korešpondencia nemusí byť doručovaná Dlžníkovi v listinnej podobe, Veriteľ ju bude doručovať do elektronickej schránky (e-schránky) Dlžníka cez Ústredný portál verejnej správy www.slovensko.sk obyčajným doručením prostredníctvom formuláru „Všeobecná agenda – rozhodnutie". Zásielka (e-správa) sa považuje za doručenú Dlžníkovi v deň bezprostredne nasledujúci po uložení e-správy v jeho e-schránke.

10.3. Veriteľ zabezpečí doručovanie informácií o čerpaní a splácaní úveru a to vrátane splátkového kalendáru na celé obdobie splatnosti úveru prostredníctvom internetového portálu výpisov ŠFRB, ku ktorému Dlžníkovi fond zašle prístupové oprávnenia spolu s Oznámením o otvorení čerpacieho a splátkového účtu, ak už nebol Dlžníkovi oznámený. Internetový portál výpisov ŠFRB je Dlžníkom dostupný prostredníctvom webového sídla Veriteľa: www.sfrb.sk.

Článok XI.
Sankcie

11.1. V prípade, že Dlžník poruší povinnosť uloženú mu príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým ZoŠFRB, je Veriteľ povinný uložiť mu príslušnú sankciu za jednotlivé porušenie podľa príslušných právnych predpisov.

11.2. Pokiaľ by počas trvania úverového vzťahu nastala iná skutočnosť okrem odseku 11.1. tohto Článku 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 Dlžníka voči Veriteľovi, najmä (ale nie len) ak:

a) Dlžník poruší akékoľvek ustanovenia Zmluvy;
b) Dlžník neuhradí **3** alebo viac splátok Úveru;
c) Dlžník neumožní alebo sťaží Veriteľovi vykonať kontrolu dodržiavania účelu poskytnutia Úveru a dodržiavania nájomného charakteru bytov v zmysle odseku 9.2. Článku IX. Zmluvy poverenými osobami počas celej doby trvania Zmluvy;
d) Veriteľ zistí uvedenie akýchkoľvek nepravdivých, skreslených alebo falšovaných údajov zo strany Dlžníka, ktoré boli súčasťou dokumentácie o poskytnutie Úveru, a to predovšetkým dokladov o príjmoch Dlžníka, projektovej dokumentácie a stavebného povolenia a pod.;
e) Dlžník nepredloží doklady podľa odseku 9.9. Článku IX. Zmluvy alebo počas trvania úverového vzťahu dôjde k zániku záložného práva v zmysle Článku VII. Zmluvy;
f) Dlžník opakovane porušuje platobnú disciplínu;

g) Dlžník alebo osoba, ktorá poskytla zabezpečenie Úveru, poruší povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy uzavretej s Veriteľom a/alebo s Bankou, alebo povinnosť vyplývajúcu zo záväzku zabezpečujúceho pohľadávku Banky voči Dlžníkovi na základe tejto Zmluvy;
h) Veriteľ zistí skutočnosti, ktoré môžu viesť k ohrozeniu splatenia Úveru (najmä hroziaca platobná neschopnosť alebo predĺženosť Dlžníka, nútená správa a ozdravný režim);
i) Dlžník v rámci úverového procesu neoznámil Veriteľovi skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zvýšenie miery rizika návratnosti Úveru, alebo Veriteľovi poskytol nepravdivé, skreslené alebo neúplné informácie;
j) Dlžník nepoužije finančné prostriedky Úveru na stanovený účel Úveru;
k) dôjde k zmene právnej alebo faktickej kontroly nad Dlžníkom v dôsledku vlastníckych, personálnych, faktických alebo iných zmien;
l) dôjde k akejkoľvek skutočnosti znemožňujúcej, obmedzujúcej alebo ohrozujúcej splácanie Úveru a/alebo jeho príslušenstva, príp. iných záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo jej porušenia;
m) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 6.5. a 6.6. Článku VI. Zmluvy;
n) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 7.2. a 7.3. Článku VII. Zmluvy;
o) Dlžník poruší akúkoľvek povinnosť v zmysle odseku 9.6. Článku IX. Zmluvy;
p) Dlžník prevedie byt v Budove, na ktorý bol poskytnutý Úver na tretiu osobu 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 poistnú zmluvu v zmysle odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy;
r) nezabezpečí rozsah vinkulácie poistného 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 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, prípadné iné záväzky, pokiaľ Veriteľ neurčí inak.

11.5. Dlžník je povinný jednorázovo vrátiť Veriteľovi Neoprávnene čerpaný úver, resp. jeho časť, a to v lehote 15 dní odo dňa, kedy mu bude doručená výzva Veriteľa na jednorazové vrátenie Neoprávnene čerpaného Úveru.

11.6. V prípade, ak má Dlžník s Veriteľom uzavreté aj iné zmluvy o poskytnutí úveru/podpory, na základe ktorých Veriteľ poskytol Dlžníkovi finančné plnenie (úver) a Dlžník poruší ustanovenia tejto Zmluvy, Veriteľ má právo odstúpiť od všetkých zmlúv, ktoré uzavrel s Dlžníkom.

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. **12.2.** V prípade zániku poistnej zmluvy na Budovu a/alebo zániku

vinkulácie poistného plnenia podľa odseku 9.10. Článku IX. Zmluvy je Veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka 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 Dlžníka 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

13.1. 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 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 Dlžník 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 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. Dlžník týmto vyhlasuje, že v zmysle § 401 Obchodného zákonníka sa predlžuje premlčacia doba práv voči Dlžníkovi, a to na 10 rokov od doby, keď začala po prvý raz plynúť.

14.8. Práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia predovšetkým ZoŠFRB a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to najmä Obchodným zákonníkom, 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. Dlžník 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 Dlžníka zo Zmluvy zaniká najskôr úplným splnením všetkých povinností Dlžníka 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 28.5.2018

Veriteľ :

.....

Ing. Juraj K u r ň a v k a
generálny riaditeľ
Štátneho fondu rozvoja bývania
pečiatka a podpis

V Tekovských Nemcoch dňa 4.6.2018

Dlžník :

.....

Ing. Erika Valkovičová
starostka obce
pečiatka a podpis
overenie podpisu dlžníka