

- 7.2. Vykonáť realizáciu stavby v súlade s právoplatným stavebným povolením, schválenou projektovou dokumentáciou overenou územne príslušným stavebným úradom a schváleným rozpočtom.
- 7.3. Z poskytnutých prostriedkov úveru hradíť len také práce, materiály, tovary a služby, ktoré sú obsiahnuté, skutočne vykonané, prevedené a dodané v súlade so zmluvou so zhotoviteľom a schváleným rozpočtom.
- 7.4. Činnosť stavebného dozoru a oprávnenej osoby si dlžník zabezpečí sám, na vlastné náklady a riziko.
- 7.5. Dlžník je povinný umožniť kontrolu stavby v súlade so zákonom o ŠFRB počas platnosti úverovej zmluvy.
- 7.6. Overenú kópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia je dlžník povinný doručiť na vlastné náklady a nebezpečenstvo veriteľovi a príslušnému krajskému stavebnému úradu do 14 pracovných dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.
- 7.7. Dlžník nesmie jednotlivé byty v bytovom dome odpredať a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom a zároveň musí zachovať nájomný charakter bytov v bytovom dome najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
- 7.8. Zmluvy s užívateľmi bytov si dlžník uzavrie na základe vlastných kritérií a podmienok sám a to tak, aby tieto boli v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 7.9. Dlžník je povinný vopred písomne požiadat veriteľa o každú zmenu, ktorá by sa mala týkať zmeny právoplatného stavebného povolenia, resp. oznámenia k ohláseniu stavebných úprav, schválenej projektovej dokumentácie overenej územne príslušným stavebným úradom a schváleného rozpočtu.
- 7.10. Všetky rozhodujúce zmeny, ktoré sa týkajú dlžníka (napr. zmena sídla a pod.), je dlžník povinný oznámiť veriteľovi bez zbytočného odkladu, v opačnom prípade znáša škodu, ktorá veriteľovi vznikne v súvislosti s nesplnením tejto povinnosti.
- 7.11. Dlžník je povinný v lehote do 14 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech dlžníka k nehnuteľnosti, na výstavbu ktorej mu bol poskytnutý úver, doručiť veriteľovi výpis z listu vlastníctva.
- 7.12. V prípade realizácie výkonu záložného práva je dlžník povinný uhradiť veriteľovi náklady spojené s realizáciou tohto záložného práva (náklady dobrovoľnej verejnej dražby, exekučného konania, notárske poplatky, správne poplatky, poštové náklady, poplatok za dražobnú službu a iné). Tieto poplatky sú súčasťou pohľadávky veriteľa a dlžník sa ich zaväzuje zaplatiť veriteľovi, pričom ich zaplatenie je zabezpečené práve záložným právom.

Článok VIII. Doručovanie písomnosti

- 8.1. Všetku korešpondenciu, ktorá je adresovaná dlžníkom, zasiela veriteľ poštou, a to doporučenou zásielkou s doručenkou na posledne známu adresu dlžníka. Za posledne známu adresu sa považuje adresa dlžníka uvedená v databáze veriteľa. Ak neboli adresát zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, uloží doručovateľ písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku do troch dní od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení nedozvedel.

Článok IX. **Zabezpečenie úveru**

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom zabezpečení poskytnutého úveru:

9.1. Pred čerpaním úveru

- 9.1.1.** V súlade s ustanovením § 151a až § 151g zákona č. 40/1964 Z.z. - Občianskeho zákoníka v znení neskorších predpisov je návratnosť úveru zabezpečená zriadením záložného práva v prospech záložného veriteľa. Dlžník je povinný po celý čas splácania úveru zabezpečiť veriteľovi postavenie prednostného veriteľa.
- 9.1.2.** Záložnú zmluvu si dlžník spolu s návrhom na vklad záložného práva, ako aj potrebné prílohy zabezpečí sám, na vlastné náklady a nebezpečenstvo. Dlžník je oprávnený na vypracovanie dokumentov použiť vzory uverejnené na internetovej stránke veriteľa: www.sfrb.sk.
- 9.1.3.** Rozsah záložného práva je medzi zmluvnými stranami dohodnutý najmenej vo výške 1,3 násobku výšky poskytnutého úveru.
- 9.1.4.** Dlžník môže zriadniť v prospech veriteľa záložné právo aj na rozostavanú stavbu za predpokladu, že sú splnené ostatné zákonné podmienky určené katastrálnym zákonom, alebo iným právnym predpisom. V takom prípade predloží veriteľovi na podpis záložnú zmluvu, znalecký posudok rozostavanej stavby a poistnú zmluvu.

9.2. Po kolaudácii

- 9.2.1.** Zriadením záložného práva k nehnuteľnosti, na ktorú bol poskytnutý úver, v prospech veriteľa.
- 9.2.2.** Rozsah záložného práva je medzi zmluvnými stranami dohodnutý vo výške poskytnutého úveru. Dlžník je povinný doložiť pri zriadení záložného práva overenú kópiu poistnej zmluvy proti živelným pohromám, ktorá je vinkulovaná v prospech veriteľa vo výške poskytnutého úveru.
- 9.2.3.** Dlžník je povinný na získanú nehnuteľnosť najneskôr do 90 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia podať na príslušnej správe katastra návrh na zápis záložného práva do kataстра nehnuteľností. Rovnopis alebo overenú kópiu návrhu na vklad s vyznačenou pečiatkou územne príslušnej správy katastra nehnuteľností, zašle dlžník na adresu veriteľa do 14 pracovných dní odo dňa podania návrhu na vklad. Vznik záložného práva v prospech veriteľa preukáže dlžník zaslaním listu vlastníctva s povoleným vkladom záložného práva v prospech veriteľa do 14 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení zápisu záložného práva v prospech veriteľa.
- 9.2.4.** Dlžník sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu veriteľa, ani počas realizácie, ani po ukončení a skolaudovaní stavby, nehnuteľnosť nezaťaží v prospech tretích osôb, a to najmä zriadením záložného práva, vecného bremena alebo zabezpečovacieho práva prevodu k nehnuteľnosti. Ak dlžník požaduje zriadiť záložné právo v prospech tretej osoby na ukončenú stavbu, je povinný si vyžiadat' vopred súhlas veriteľa. Veriteľ mu tento súhlas udelí iba v prípade, že má na ukončenú stavbu a na pozemok pod ukončenou stavbou zriadené záložné právo v prospech veriteľa.
- 9.2.5.** Dlžník je povinný pri zriadení záložného práva v každom prípade zabezpečiť veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa.
- 9.2.6.** Dlžník súčasne dáva súhlas s realizáciou výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa a veriteľ má právo v rozsahu záložnej zmluvy si svoje oprávnené nároky uplatniť prostredníctvom predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe spôsobom podrobne upraveným v zákone č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom

znení za predpokladu, ak nastanú účinky odstúpenia od úverovej zmluvy zo strany veriteľa. Po realizácii záložného práva veriteľ nemá žiadne záväzky voči žiadnym tretím osobám, ktoré si nárokujú akékoľvek práva k vydraženej nehnuteľnosti. Najmä nie je povinný im zabezpečiť náhradné bývanie, ubytovanie alebo prístrešie.

Článok X. Sankcie a možnosť odstúpenia od úverovej zmluvy

Zmluvné strany sa pre prípad porušenia zmluvných povinností, alebo iných právnych predpisov, ktoré majú priamy vzťah k uzavretej úverovej zmluve dohodli na spôsobe uplatnenia nasledovných sankcií:

- 10.1.** V prípade, ak dôjde k nedodržaniu lehoty výstavby – max. 24 mesiacov - zmluvné strany sa dohodli, že veriteľ môže zvýšiť úrokovú sadzbu poskytnutého úveru, za každých aj začiatých 6 mesiacov po prekročení lehoty výstavby, o 0,5 % p.a. pre celý zostatok úveru, a to až do výšky 9% p.a.
- 10.2.** Veriteľ je oprávnený odstúpiť od tejto úverovej zmluvy najmä v nasledujúcich prípadoch:
 - a) v prípade omeškania dlžníka s úhradou 3 a viacerých splátok,
 - b) v prípade, že dlžník neumožní veriteľovi vykonáť kontrolu stavby, resp. kontrolu dodržiavania účelu, na ktorý bol poskytnutý úver jeho zamestnancami, alebo poverenými pracovníkmi krajského stavebného úradu,
 - c) v prípade, ak sa zistí uvedenie nepravdivých, či falšovaných základných údajov na strane dlžníka, ktoré sú súčasťou žiadosti o poskytnutie podpory vo forme úveru, a to najmä dokladov o príjmoch dlžníka, projektovej dokumentácii a pod.,
 - d) v prípade, že dlžník si nesplní svoju povinnosť bezodkladne poistiť novovzniknutú nehnuteľnosť voči živelným pohromám s vinkuláciou poistného plnenia v prospech veriteľa vo výške poskytnutého úveru po skolaudovaní a nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia,
 - e) v prípade, že si dlžník nesplní svoju povinnosť zriadíť bez zbytočného odkladu na získanú nehnuteľnosť záložné právo v prospech veriteľa (najneskôr do 90 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia) resp. neprekáže vznik záložného práva v prospech veriteľa v určenej lehote,
 - f) v prípade, že dlžník poruší svoju povinnosť nepreviesť vlastníctvo nehnuteľnosti, na ktorú bol poskytnutý úver, na žiadnu tretiu osobu, nezmeniť jej účel užívania a zostať jej výlučným vlastníkom po dobu 30 rokov,
 - g) v prípade, že dlžník bez písomného súhlasu veriteľa, počas realizácie, alebo po ukončení a skolaudovaní stavby, nehnuteľnosť zaťaží v prospech tretích osôb, a to najmä zriadením záložného práva, alebo zabezpečovacieho práva prevodu k nehnuteľnosti,
 - h) po dosiahnutí navýšenia úroku na 9% p.a.
 - i) v prípade porušení zmluvných podmienok, ktoré sú uvedené v článku IV., body: 4.7., 4.8., 4.9 úverovej zmluvy
 - j) v prípade, že dlžník v stanovenej lehote nedoloží doklad o tom, že došlo k zmene oprávnej osoby.
- 10.3.** Veriteľ je povinný odstúpiť od úverovej zmluvy v nasledujúcich prípadoch:
 - a) v prípade, že dlžník poskytnutý úver použije v rozpore s účelom jeho použitia,
 - b) v prípade, že dlžník čerpal prostriedky úveru v rozpore so schváleným rozpočtom bez predchádzajúceho výslovného, písomného súhlasu veriteľa,

- c) v prípade, že stavba bola zrealizovaná v rozpore s platným stavebným povolením/ ohlásením stavby alebo v rozpore so schválenou projektovou dokumentáciou bez predchádzajúceho, výslovného, písomného súhlasu veriteľa,
- d) v prípade porušenia článku VII. bod 7.7 úverovej zmluvy.

Článok XI. Zmluvná pokuta a poplatky

- 11.1.** Dlžník je oprávnený, ak ešte nezačal čerpať prostriedky úveru, ale už mu bol otvorený účet, požadovať ukončenie zmluvného vzťahu z akýchkoľvek dôvodov. Je pritom povinný uhradiť poplatok spojený s poskytnutím úveru vo výške 330,00 €. Zmluvné strany sa dohodli, že tento poplatok si veriteľ nebude uplatňovať v prípade, ak nastane situácia vis maior.
- 11.2.** Veriteľ a dlžník sa dohodli, že v prípade ak dôjde k porušeniu akejkoľvek povinnosti dlžníka vyplývajúcej mu z úverovej zmluvy /okrem prípadu uvedeného v článku X., bod 10.3., písm. a) a k následnému odstúpeniu od úverovej zmluvy zo strany veriteľa, je dlžník povinný uhradiť nesplatenu istinu úveru a zmluvnú pokutu vo výške 25% z nesplatenej istiny.
- 11.3.** V prípade, že odstúpenie od zmluvy veriteľom nastalo z dôvodu uvedeného v článku X. bod 10.3. písm. a), je dlžník okrem uvedených úhrad povinný uhradiť veriteľovi taktiež zmluvne dohodnutú pokutu podľa zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlach verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Článok XII. Náhrada škody

- 12.1.** V prípade, ak dlžník svojím konaním spôsobí škodu veriteľovi, (napr. aj uvedením do mylu formou uvedenia nepravdivých údajov v žiadosti o poskytnutie podpory vo forme úveru, predložením nepravdivých dokladov, zmenou predmetu úverovej zmluvy) je veriteľ oprávnený žiadať náhradu prípadnej škody, ktorá mu konaním dlžníka vznikne. Pre uplatnenie náhrady škody platia ustanovenia zákona č. 40/1964 Z.z. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 12.2.** Uplatnením náhrady škody podľa predchádzajúceho bodu sa dlžník nezbavuje prípadnej trestnej zodpovednosti, najmä pokial by išlo o poškodzovanie veriteľa, úverový podvod a pod. podľa osobitnej časti Trestného zákona č. 300/2005 - Trestného zákona, v znení neskorších predpisov.

Článok XIII. Osobitné a záverečné ustanovenia

- 13.1.** Úverová zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch - veriteľ a banka spravujúca účet k poskytnutému úveru obdržia po 2 exemplároch, krajský stavebný úrad a dlžník po jednom exemplári.
- 13.2.** Úverovú zmluvu je možné meniť len číslovanými dodatkami, ktoré musia byť vyhlásené za nedeliteľnú súčasť úverovej zmluvy a podpísané zmluvnými stranami.
- 13.3.** Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia predovšetkým zákonom o ŠFRB a ostatnými právnymi predpismi, a to najmä: zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodným

zákonníkom v znení neskorších predpisov, zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov, zákonom č. 162/1995 Z.z o katastri nehnuteľností a o zápisе vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákon č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlach verejnej správy v znení neskorších predpisov a pod.

- 13.4. Ak je alebo bude niektoré ustanovenie úverovej zmluvy neplatné alebo neúčinné, ostatné ustanovenie tým nie sú dotknuté. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú nahradit dohodou neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením. Do doby uzavretia takejto dohody platí všeobecná úprava, tak ako je upravená vo všeobecne záväzných právnych predpisoch.
- 13.5. Dlžník berie na vedomie a súčasne dáva súhlas v súlade s §14 zákona o ŠFRB k evidencii jeho osobných údajov pre výlučne vnútornú potrebu veriteľa. Veriteľ nesmie bez vopred udeleného písomného súhlasu dlžníka jeho osobné údaje nikde použiť, ani tieto nesmie poskytnúť alebo sprostredkovať tretej osobe. Výnimky sú presne stanovené v zákone č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
- Dlžník dáva súhlas so zverejnením uzavretej zmluvy v zmysle zákona č. 546/2010 Z.z..

Článok XIV. Podmienky platnosti úverovej zmluvy

Úverová zmluva nadobúda platnosť a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle veriteľa (www.sfrb.sk) a končí splnením a vyrovnaním záväzkov dlžníka v prospech veriteľa.

VČALOVEC..... dňa

13. JÚN 2011

- 8 -06- 2011

Bratislava, dňa

Zoltán Molnár, starosta
dlžník zastúpený
/pečiatka a podpis/



Ing. Ľubomír Bošanský
riaditeľ ŠFRB
/pečiatka a podpis/

overenie podpisu dlžníka