

**ZMLUVA O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA SÚČASNÉ A BUDÚCE POHĽADÁVKY  
FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV Č. 207/538/2020**

uzavretá podľa § 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v  
znení neskorších predpisov

**Záložný veriteľ:**

názov: **Štátny fond rozvoja bývania**  
sídlo: Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37  
IČO: 31 749 542  
statutárny orgán: [Ing. Juraj Kvetko, PhD., generálny riaditeľ](#)  
zastúpený: [Mgr. Tomáš Nehéz, na základe poverenia](#)

(ďalej aj ako „Záložný veriteľ“)

**Záložný dlžník / Záložca:**

Vlastníci bytov v bytovom dome, adresa: [Ulica Gejzu Dusíka 2816/60,61,62,63,64, Trnava](#),  
ktorých vlastnícke právo je zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. [7454](#)  
vedenom pre katastrálne územie [Trnava](#)

v zastúpení **správcom:**

Obchodné meno: [STEFE Trnava, s.r.o.](#)  
So sídlom: [Františkánska 16, 91732 Trnava](#)  
IČO: [36277215](#)  
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu [Trnava](#), odd. [Sro](#) vl.č. [17769/T](#)

Osoba/osoby oprávnené konať za správcu: [JUDr. Ing. Eva Kolláriková, PhD., MBA, konateľ spoločnosti](#)  
[Ing. Ondrej Borguľa, konateľ spoločnosti](#)

(ďalej aj ako „správca“),

ktorý koná v mene a na účet Záložcov na základe spoločného plnomocenstva udeleného správcovi dňa [19.11.2019](#) (ďalej len „**Plnomocenstvo**“), pričom Plnomocenstvo na zastupovanie Záložcov spolu so Zápisnicou zo schôdze Vlastníkov bytov obsahujúcou udelenie plnomocenstva pre správcu alebo Zápisnicou z písomného hlasovania Vlastníkov bytov, ktorým bolo udelené Plnomocenstvo pre správcu, boli Záložnému veriteľovi pred podpisom tejto Záložnej zmluvy predložené.

(Záložný veriteľ a Záložca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“, jednotlivo „**Zmluvná strana**“)

## Preambula

Vzhľadom na to, že:

- Záložný veriteľ v pozícii veriteľa a Záložca v pozícii dlžníka uzatvorili v súlade so zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov Úverovú zmluvu číslo: [207/538/2020](#), ktorou sa Záložný veriteľ zaviazal poskytnúť Záložcovi úver vo výške [39 660,00](#) € a tento sa Záložca zaviazal vrátiť Záložnému veriteľovi spoločne s jeho príslušenstvom špecifikovaným v Úverovej zmluve za podmienok v nej dojednaných; a zároveň
- za účelom zabezpečenia záväzkov Záložného veriteľa vyplývajúcich z Úverovej zmluvy sa Záložca zaviazal, že poskytne Záložnému veriteľovi zabezpečenie jeho pohľadávok formou záložného práva k Zálohu; a zároveň
- Záložca súhlasí so zriadením Záložného práva podľa tejto Záložnej zmluvy

sa Zmluvné strany dohodli na nasledovnom znení Záložnej zmluvy.

## I. Definícia pojmov

Pokiaľ nie je výslovne uvedené inak, alebo pokiaľ kontext nevyžaduje niečo iné, slová a výrazy uvedené nižšie budú mať pri použití v tejto Záložnej zmluve, vrátane tohto úvodu, nasledovný význam:

- 1.1. „**Bankový účet**“ účet vedený Poddľníkom, na ktorom je tvorený fond prevádzky, údržby a opráv Záložcu.
- 1.2. „**Dlžník**“ alebo „**Záložca**“ alebo „**Vlastníci bytov**“ znamenajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, adresa: [Ulica Gejzu Dusíka 2816/60,61,62,63,64, Trnava](#), ktorých vlastnícke právo je evidované na liste vlastníctva č. [7454](#) pre katastrálne územie [Trnava](#).
- 1.3. „**Maximálna suma zabezpečenej istiny**“ znamená najvyššiu hodnotu istiny, do ktorej sa Zabezpečená pohľadávka zabezpečuje, a to sumu vo výške [39 660,00](#) EUR.
- 1.4. „**Notár**“ znamená notár so sídlom notárskeho úradu v Bratislave alebo kdekoľvek inde v Slovenskej republike.
- 1.5. „**Občiansky zákonník**“ znamená zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 1.6. „**Oznámenie o vzniku záložného práva**“ znamená písomné oznámenie o vzniku Záložného práva k Založeným pohľadávkam, ktoré bude vo forme a s obsahom podľa Prílohy č. 1 tejto Záložnej zmluvy.
- 1.7. „**Poddľník**“ znamená peňažný ústav, ktorý vedie Bankový účet uvedený v článku II. ods. 2.3 Záložnej zmluvy, na ktorom je tvorený fond prevádzky, údržby a opráv Záložcu.
- 1.8. „**Prípád porušenia**“ znamená porušenie akéhokoľvek záväzku alebo vyhlásenia alebo ubezpečenia Záložcu, ktoré sú uvedené v tejto Záložnej zmluve, v Úverovej zmluve, vrátane dodatkov k nim.
- 1.9. „**Register**“ znamená Notársky centrálny register záložných práv zriadený podľa zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- 1.10. „**Úverová zmluva**“ znamená písomnú zmluvu o poskytnutí podpory vo forme úveru vo výške [39 660,00](#) EUR, číslo zmluvy: [207/538/2020](#), uzavretú medzi Záložným veriteľom ako veriteľom a Záložcom ako dlžníkom, a to aj v znení všetkých jej príloh a prípadných budúcich dodatkov.
- 1.11. „**Zabezpečené pohľadávky**“ znamenajú akékoľvek a všetky existujúce a/alebo budúce a/alebo

podmienené peňažné pohľadávky Záložného veriteľa voči Dlžníkovi spolu s príslušenstvom a všetkými súčasťami, s hodnotou zabezpečovanej istiny v maximálnej výške **39 660,00** EUR, ktoré existujú a/alebo vzniknú:

- a) na základe Úverovej zmluvy, tejto Záložnej zmluvy alebo v súvislosti s nimi,
- b) na základe plnenia záväzkov z Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy,
- c) v dôsledku porušenia ustanovení Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy,
- d) v dôsledku odstúpenia od Úverovej zmluvy, tejto Záložnej zmluvy alebo ich výpovede,
- e) v dôsledku zániku záväzkov vyplývajúcich z Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy iným spôsobom ako splnením, odstúpením alebo vypovedaním,
- f) na základe bezdôvodného obohatenia Záložcu, ktoré vzniklo pri plnení zo strany Záložného veriteľa bez právneho dôvodu, z neplatného právneho úkonu alebo z právneho dôvodu ktorý odpadol,
- g) z titulu nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s neplatnou Úverovou zmluvou a/alebo touto Záložnou zmluvou,
- h) pri alebo v súvislosti s výkonom Záložného práva zriadeného touto Záložnou zmluvou,
- i) na základe alebo v súvislosti s akoukoľvek budúcou zmenou alebo nahradením Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy alebo právnych vzťahov nimi založených, a
- j) na základe posúdenia právneho úkonu, v dôsledku ktorého došlo k vzniku, zmene alebo zániku ktorejkoľvek z vyššie uvedených pohľadávok, ako odporovateľného právneho úkonu voči Záložnému veriteľovi,

ako aj akékoľvek iné peňažné pohľadávky spolu s príslušenstvom, ktoré Záložný veriteľ nadobudne voči Dlžníkovi v budúcnosti z akéhokoľvek iného titulu odlišného od Úverovej zmluvy.

Pre účely vylúčenia pochybností sú Zabezpečenými pohľadávkami nielen pohľadávky, vo vzťahu ku ktorým je Záložný veriteľ samostatným veriteľom, ale aj spoločné a nerozdielne pohľadávky.

**1.12. "Zabezpečená pohľadávka"** znamená ktorákoľvek zo Zabezpečených pohľadávok.

**1.13. „Založené pohľadávky"** alebo „Záloh“ znamenajú (i) akékoľvek a všetky súčasné a budúce pohľadávky (vrátane ich príslušenstva) voči jednotlivým Vlastníkom bytov v bytovom dome špecifikovanom v článku II. ods. 2.3 Záložnej zmluvy na úhradu mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a (ii) akékoľvek a všetky súčasné a budúce pohľadávky (vrátane ich príslušenstva) na vyplatenie zostatku z Bankového účtu, na ktorom sú vložené prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv, registrované v Registri na základe Záložnej zmluvy.

**1.14. "Záložné právo"** znamená záložné právo zriadené Záložcom touto Záložnou zmluvou v prospech Záložného veriteľa tak, ako je to definované v článku II ods. 2.1 tejto Záložnej zmluvy.

## II. Predmet Záložnej zmluvy

**2.1.** Na účely zabezpečenia riadneho, úplného a včasného splatenia všetkých Zabezpečených pohľadávok, Záložca týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zriaďuje podľa ustanovení § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka v prospech Záložného veriteľa Záložné právo k Založeným pohľadávkam ako **druhé v poradí**. Záložné právo bude zabezpečovať Zabezpečené pohľadávky aj v prípade prijatia akýchkoľvek budúcich zmien a dodatkov zmluvných vzťahov medzi Zmluvnými stranami (vrátane, nie však výlučne, privatívnej novácie) k Úverovej zmluve. Záložný veriteľ týmto Záložné právo prijíma.

**2.2.** Záložca je jediným a výlučným vlastníkom Založených pohľadávok, ako sú tieto definované v čl.I. ods. 1.13 Záložnej zmluvy.

**2.3.** Špecifikácia fondu prevádzky, údržby a opráv:

Fond prevádzky, údržby a opráv je tvorený na účte v peňažnom ústave:

[UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.](#)

Majiteľ Bankového účtu: [Vlastníci bytov a nebytových priestorov G. Dusíka 60, 61, 62, 63, 64, Trnava](#)

Číslo Bankového účtu: [SK24 1111 0000 0011 3804 5003](#)

Bytový dom na ulici [Ulica Gejzu Dusíka 2816/60,61,62,63,64, Trnava](#) vedenom na liste vlastníctva č. [7454](#), katastrálne územie [Trnava](#), súpisné číslo [2816](#) na parcele CKN č. [1493](#).

### III. Vznik Záložného práva

- 3.1.** Záložné právo k Založeným pohľadávkam existujúcim v čase uzavretia tejto Záložnej zmluvy vzniká (čo do poradia) registráciou Záložného práva v Registri s účinnosťou k okamihu registrácie Záložného práva. Záložné právo sa však uplatní a bude ho možné realizovať najskôr vznikom Zabezpečenej pohľadávky a zároveň, ak bude Dlžník v omeškaní s úhradou ktorejkoľvek Zabezpečenej pohľadávky; ustanovenie článku VII ods. 7.1. tejto Záložnej zmluvy tým nie je dotknuté.
- 3.2.** Záložca sa zaväzuje:
  - 3.2.1. bez zbytočného odkladu, najneskôr však do piatich (5) dní po uzavretí Záložnej zmluvy, podať u Notára žiadosť o registráciu Záložného práva do Registra spolu s potrebným počtom rovnopisov Záložnej zmluvy LV č. [7454](#) k. ú. [Trnava](#) nie starší ako 30 dní a všetkých ostatných dokumentov, ktoré sú potrebné, a ktoré sa vyžadujú na účely platného a účinného zriadenia Záložného práva,
  - 3.2.2. Záložca sa zaväzuje pri vykonaní registrácie predložiť Notárovi relevantný doklad, ktorý oprávňuje správcu konať v mene Záložcu (napr. zápisnicu zo schôdze Vlastníkov bytov, alebo zápisnicu z písomného hlasovania Vlastníkov bytov, príp. iný doklad preukazujúci oprávnenie správcu konať v mene Záložcu),
  - 3.2.3. bezodkladne, najneskôr do 15 dní odo dňa uzavretia Záložnej zmluvy, doručiť Záložnému veriteľovi aktuálne potvrdenie z Registra potvrdzujúce registráciu Záložného práva v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Založeným pohľadávkam,
  - 3.2.4. urobiť riadne, úplne a včas akékoľvek ďalšie úkony, ktoré môže Notár alebo Záložný veriteľ požadovať na zabezpečenie platnosti, účinnosti a vykonateľnosti Záložného práva.
- 3.3.** Všetky náklady, ktoré vznikli Záložnému veriteľovi na základe Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy, alebo v súvislosti s nimi, znáša Záložca.
- 3.4.** Záložný veriteľ je oprávnený podať návrh na registráciu Záložného práva v prípade, ak návrh na registráciu Záložného práva nepodá Záložca v súlade s ods. 3.2 tohto článku Záložnej zmluvy, k čomu ho Záložca týmto výslovne oprávňuje a splnomocňuje (všetky náklady s tým spojené je Záložca povinný Záložnému veriteľovi bezodkladne nahradiť); tým nie je dotknuté ustanovenie čl. IV ods. 4.5 Záložnej zmluvy.
- 3.5.** Záložný veriteľ je oprávnený kedykoľvek po uzavretí Záložnej zmluvy podať návrh na registráciu zmeny zápisu Záložného práva, k čomu ho Záložca týmto výslovne oprávňuje a splnomocňuje.
- 3.6.** Ak sa na podanie návrhu na registráciu Záložného práva alebo akejkoľvek zmeny zápisu Záložného práva bude vyžadovať osobitné plnomocenstvo, Záložca sa zaväzuje udeliť takéto plnomocenstvo Záložnému veriteľovi alebo ním určenej tretej osobe, a to bezodkladne, najneskôr však do troch (3) pracovných dní po doručení žiadosti Záložného veriteľa o udelenie takéhoto

plnomocenstva Záložcovi.

- 3.7. Záložca sa zaväzuje v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov zabezpečiť aktualizáciu údajov o Záložcoch v Registri, v prípade zmeny v osobe Záložcu v dôsledku prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k jednotlivým bytom alebo nebytovým priestorom v bytovom dome.

#### IV. Vyhlásenia

- 4.1. Záložca týmto vyhlasuje a ubezpečuje Záložného veriteľa, že získal všetky potrebné súhlasy a schválenia príslušných orgánov Záložcu alebo tretích osôb na uzavretie Záložnej zmluvy a na plnenie záväzkov z nej vyplývajúcich (najmä na zriadenie Záložného práva) a tieto súhlasy, schválenia a povolenia sú v plnom rozsahu účinné.
- 4.2. Záložca ďalej vyhlasuje a ubezpečuje Záložného veriteľa, že:
- 4.2.1. Záložca je jediným a výlučným veriteľom Založených pohľadávok, je oprávnený nakladať s nimi v plnom rozsahu potrebnom na uzavretie Záložnej zmluvy a plnenie záväzkov z nej vyplývajúcich, ako aj na zriadenie Záložného práva, a po získaní súhlasu v zmysle čl. IV ods. 4.1. Záložnej zmluvy, nie je žiadnym spôsobom obmedzený v zmluvnej voľnosti týkajúcej sa nakladania so Založenými pohľadávkami,
- 4.2.2. **Záložca vyhlasuje, že k Zálohu bolo zriadené iné záložné právo a vinkulácia vkladu na účte FPUO vo výške 2 740,71 € v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania,**
- 4.2.3. Záložcovi nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by umožňovali vznik akéhokoľvek práva tretej osoby k Založeným pohľadávkam, Záložca neurobil žiadny úkon, na základe ktorého by akéhokoľvek právo tretej osoby k Založeným pohľadávkam mohlo vzniknúť a ani neexistuje žiadna zmluva alebo dohoda, ktoré by mohli viesť k vzniku akéhokoľvek práva tretej osoby k Založeným pohľadávkam,
- 4.2.4. existujúce Založené pohľadávky nie sú predmetom žiadneho sporu, súdneho, rozhodcovského alebo správneho konania, či iného obdobného konania ani žiadneho nároku vzneseného treťou osobou alebo nároku tretej osoby priznaného právoplatným rozhodnutím súdu alebo rozhodnutím štátneho alebo iného orgánu verejnej správy, a zároveň Záložcovi nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by mohli viesť k takému sporu, súdnemu, rozhodcovskému alebo správne konaniu, či inému obdobnému konaniu, a to či už vo vzťahu k existujúcim alebo budúcim Založeným pohľadávkam,
- 4.2.5. uzavretie Záložnej zmluvy, prevzatie záväzkov z nej vyplývajúcich a ich následné plnenie zo strany Záložcu, nebude mať za následok porušenie akejkoľvek zmluvy alebo inej dohody, ktorých je Záložca zmluvnou stranou, alebo ktorá je pre Záložcu záväzná, predpisov záväzných pre Záložcu, alebo platných právnych predpisov, nariadení alebo súdnych alebo správnych rozhodnutí,
- 4.2.6. neuskutočnil ani neuskutoční žiadne úkony, ktoré by mohli Záložnému veriteľovi zabrániť vo vymáhaní akýchkoľvek ustanovení Záložnej zmluvy, vo výkone Záložného práva podľa Záložnej zmluvy, alebo ktoré by mohli takéto vymáhanie alebo výkon zo strany Záložného veriteľa akokoľvek obmedziť alebo sťažiť,
- 4.2.7. voči nemu nie je vedené žiadne exekučné konanie, konanie o výkon rozhodnutia, konkurzné konanie, reštrukturalizačné, ani iné konanie, ktoré by obmedzovalo jeho právo podpísať túto Záložnú zmluvu a/alebo založiť Založené pohľadávky,
- 4.2.8. žiadnu dispozíciu so Založenými pohľadávkami nie je a nebude možné považovať za prevod Zálohu alebo jeho časti v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania Záložcu podľa ust. § 151h Občianskeho zákonníka,
- 4.2.9. táto Záložná zmluva je riadne podpísaná osobou oprávnenou konať a podpisovať v mene Záložcu a predstavuje platný záväzok Záložcu vymáhateľný v súlade s jej podmienkami,
- 4.2.10. schválil založenie Založených pohľadávok na zabezpečenie Zabezpečených pohľadávok Záložného veriteľa na schôdzi Vlastníkov bytov alebo písomným hlasovaním Vlastníkov

bytov;

4.2.11. Plnomocenstvo je v plnom rozsahu platné, účinné, nezaniklo, nedošlo k jeho odvolaniu a správca je v čase uzatvorenia tejto Záložnej zmluvy oprávnený v mene Vlastníkov bytov uzatvoriť túto Záložnú zmluvu.

- 4.3. Záložca si je vedomý skutočnosti, že Záložný veriteľ sa pri uzatváraní tejto Záložnej zmluvy spolieha na pravdivosť vyhlásení Záložcu uvedených v tomto článku ods. 4.2. Záložnej zmluvy a zaväzuje sa uhradiť Záložnému veriteľovi všetku škodu, ktorá by mu vznikla v dôsledku nepravdivosti ktoréhokoľvek vyhlásenia Záložcu v zmysle odseku 4.2. tohto článku Záložnej zmluvy.
- 4.4. Všetky zmeny týkajúce sa Založených pohľadávok (predovšetkým zmeny súvisiace s/so Založenými pohľadávkami, Poddĺžníkom, Bankovým účtom), je Záložca povinný písomne oznámiť Záložnému veriteľovi bezodkladne, najneskôr do 14 kalendárnych dní odo dňa zmeny.
- 4.5. V prípade, ak Záložca poruší akúkoľvek z povinností uvedených v čl. III ods. 3.2 bod 3.2.1, čl. III ods. 3.6, čl. IV ods. 4.2 body 4.2.6 a 4.2.11, čl. V ods. 5.1, čl. V ods. 5.3 bod 5.3.3, čl. V ods. 5.5, čl. VI ods. 6.2, čl. VIII ods. 8.9, čl. VIII ods. 8.16 Záložnej zmluvy, je Záložný veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zaplatenie zmluvnej pokuty až do výšky 5% z Maximálnej sumy zabezpečenej istiny za každé porušenie zvlášť, pričom nárok Záložného veriteľa na náhradu škody v celom rozsahu tým nie je dotknutý.

## **V. Závazky Záložcu**

- 5.1. Záložca sa zaväzuje, že uskutoční všetky úkony potrebné pre registráciu Záložného práva v Registri na platný vznik Záložného práva a poskytne Záložnému veriteľovi všetku potrebnú súčinnosť na zriadenie, zachovanie existencie a výkon Záložného práva v súlade so Záložnou zmluvou.
- 5.2. Záložca sa zaväzuje, že urobí na svoje náklady všetky úkony, ktoré bude Záložný veriteľ vyžadovať a/alebo ktoré budú potrebné na zachovanie, ochranu alebo prípadný výkon Záložného práva v súlade so Záložnou zmluvou, najmä podpíše všetky doklady, listiny a dohody a vydá všetky pokyny, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na uplatnenie akéhokoľvek práva, ktoré mu vyplýva zo Záložnej zmluvy alebo z právnych predpisov.
- 5.3. Záložca sa ďalej zaväzuje, že:
  - 5.3.1. bude poskytovať Záložnému veriteľovi všetky podstatné informácie, ktoré sa týkajú Založených pohľadávok, alebo ktoré sú podstatné pre vzťah Záložcu a Záložného veriteľa na základe Záložnej zmluvy, najmä ho bude informovať o vzniku, resp. nadobudnutí Založených pohľadávok,
  - 5.3.2. bude bez zbytočného odkladu Záložného veriteľa informovať o tom, že nastala akákoľvek skutočnosť, na základe ktorej by (i) tretia osoba nadobudla alebo mohla nadobudnúť akékoľvek právo k Založeným pohľadávkam alebo (ii) došlo alebo mohlo dôjsť, k ohrozeniu existencie Záložného práva alebo (iii) k akejkoľvek skutočnosti, ktorá by mohla spôsobiť ohrozenie, obmedzenie alebo znemožnenie výkonu Záložného práva,
  - 5.3.3. bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa (i) nezriadi ani neumožní vznik žiadneho práva tretej osoby k Založeným pohľadávkam alebo akejkoľvek ich časti (okrem Záložného práva), (ii) nepostúpi Založené pohľadávky alebo pohľadávky, ktoré vznikli alebo vzniknú v súvislosti s nimi, na tretiu osobu, (iii) nezapočíta Založené pohľadávky voči pohľadávkam tretej osoby ani k takému započítaniu nedá súhlas a (iv) nepredá, neuzatvorí, nepostúpi ani neposkytne predkupné právo, akúkoľvek opciu alebo obdobný nástroj s ohľadom na predaj, výmenu, postúpenie alebo iné scudzenie Založených pohľadávok alebo akejkoľvek ich časti,
  - 5.3.4. umožní Záložnému veriteľovi vykonať akékoľvek úkony vo vzťahu k Založeným pohľadávkam, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na ochranu a

- zachovanie práv a nárokov Záložného veriteľa vo vzťahu k Záložnému právu a k zachovaniu, ochrane a vymáhaniu práv Záložného veriteľa vyplývajúcich zo Záložnej zmluvy alebo v súvislosti s ňou,
- 5.3.5. nebude vykonávať práva spojené so Založenými pohľadávkami na ujmu Záložného veriteľa,
- 5.3.6. doručí Záložnému veriteľovi vždy, keď ho na to Záložný veriteľ písomne vyzve, najneskôr do piatich (5) pracovných dní od doručenia príslušnej výzvy, aktuálny zoznam všetkých Založených pohľadávok, ktoré v tom čase Záložca má, vo forme a s obsahom akceptovateľnými pre Záložného veriteľa.
- 5.4. Záložca sa zaväzuje, že nahradí Záložnému veriteľovi všetky ním uhradené náklady a výdavky, ktoré mu vzniknú v súvislosti s výkonom Záložného práva.
- 5.5. Záložca sa zaväzuje, že v prípade zmeny Bankového účtu, písomne upovedomí o tejto skutočnosti Záložného veriteľa bezodkladne, najneskôr do 14 kalendárnych dní odo dňa jeho zmeny. Záložca sa rovnako zaväzuje, že na účely zabezpečenia úveru uzatvorí dodatok k tejto Záložnej zmluve bezodkladne, najneskôr v lehote určenej Záložným veriteľom vo výzve na uzatvorenie dodatku, ktorej prílohu bude tvoriť návrh dodatku. Nedodržanie uvedených povinností v zmysle predošlej vety tohto odseku sa považuje za podstatné porušenie Úverovej zmluvy a Záložný veriteľ je oprávnený uplatniť príslušné sankcie.

## **VI. Účinnosť Záložného práva voči Poddľžníkovi**

- 6.1. Záložné právo je účinné voči Poddľžníkovi v okamihu, kedy bude tomuto Poddľžníkovi Záložcom doručené Oznámenie o vzniku záložného práva alebo kedy Záložný veriteľ tomuto Poddľžníkovi preukáže vznik Záložného práva - podľa toho, ktorá z týchto skutočností nastane skôr. Tým nie je dotknuté ustanovenie odseku 6.3. tohto článku Záložnej zmluvy.
- 6.2. Záložca je povinný doručiť Poddľžníkovi Oznámenie o vzniku záložného práva podľa prílohy č. 1 tejto Záložnej zmluvy kedykoľvek ho o to Záložný veriteľ požiada, a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však do troch (3) pracovných dní po doručení žiadosti Záložného veriteľa, a zároveň je povinný odovzdať Záložnému veriteľovi originál Oznámenia o vzniku záložného práva obsahujúci potvrdenie Poddľžníka o tom, že Oznámenia o vzniku záložného práva prevzal, alebo v prípade, ak príslušný Poddľžník takéto potvrdenie neposkytol, odovzdať Záložnému veriteľovi doklad osvedčujúci doručenie Oznámenia o vzniku záložného práva Poddľžníkovi.
- 6.3. Zároveň sa Zmluvné strany dohodli, že Záložný veriteľ je oprávnený (i) v súlade s odsekom 6.2. Záložnej zmluvy požiadať Záložcu o doručenie Oznámenia o vzniku záložného práva Poddľžníkovi alebo (ii) v súlade s odsekom 6.1. Záložnej zmluvy preukázať vznik Záložného práva Poddľžníkovi najskôr v okamihu, kedy bude Dľžník v omeškaní s úhradou ktorejkoľvek zo Zabezpečených pohľadávok Záložného veriteľa alebo s úhradou jej časti, t.j. keď sa Dľžník dostane do omeškania s úhradou ktorejkoľvek zo Zabezpečených pohľadávok alebo s úhradou jej časti; ustanovenie čl. VII ods. 7.1. tejto Záložnej zmluvy tým nie je dotknuté.
- 6.4. Záložca berie na vedomie, že Poddľžník je po oznámení, resp. preukázaní vzniku Záložného práva v súlade s odsekom 6.1. tejto Záložnej zmluvy, povinný plniť svoje záväzky voči Záložcovi výhradne Záložnému veriteľovi. Za týmto účelom sa Záložca zaväzuje, že zabezpečí, aby Poddľžník poskytol potrebnú súčinnosť. Splnenie peňažného záväzku Poddľžníka Záložný veriteľ písomne oznámi Záložcovi.
- 6.5. Ak Poddľžník splní svoj peňažný záväzok Záložnému veriteľovi, Záložný veriteľ je oprávnený prijaté plnenie držať u seba a ak Zabezpečené pohľadávky nie sú riadne, úplne a včas splnené, Záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť sa z peňažného plnenia Poddľžníka.

## **VII. Nakladanie so Založenými pohľadávkami**

- 7.1.** Záložca je oprávnený nakladať so Založenými pohľadávkami v rámci bežného právneho styku za predpokladu, že nenastal Prípád porušenia. Ak nastane Prípád porušenia (i) Záložca je oprávnený nakladať so Založenými pohľadávkami len s predchádzajúcim písomným súhlasom Záložného veriteľa a (ii) Záložný veriteľ je oprávnený požiadať Záložcu o doručenie Oznámenia o vzniku záložného práva Poddľžníkovi alebo preukázať vznik Záložného práva Poddľžníkovi, a to bez ohľadu na omeškanie Dlžníka s úhradou Založených pohľadávok, a zároveň (iii) Záložný veriteľ je oprávnený podať v mene Záložcu príkaz na zablokovanie Bankového účtu vedenom Poddľžníkom, alebo príkaz na vyplatenie peňažných prostriedkov z Bankového účtu, a to bez ohľadu na splatnosť Založených pohľadávok Záložcu na výplatu peňažných prostriedkov z príslušného bankového účtu.
- 7.2.** Záložný veriteľ je oprávnený ponechať si akékoľvek peňažné prostriedky, ktoré získa v súvislosti so Založenými pohľadávkami až do úplného splatenia Zabezpečených pohľadávok. Ponechané peňažné prostriedky môže použiť na úhradu splatných, ale nezaplatených Zabezpečených pohľadávok.

## **VIII. Výkon Záložného práva**

- 8.1.** Ak Zabezpečená pohľadávka nie je riadne, úplne a včas splnená, môže Záložný veriteľ začať výkon Záložného práva v súlade s touto Záložnou zmluvou a kogentnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka za účelom uspokojenia jeho nárokov zodpovedajúcich splatným a nezaplateným Zabezpečeným pohľadávkam.
- 8.2.** Bez toho, aby tým bolo dotknuté ustanovenie čl. VI ods. 6.5. tejto Záložnej zmluvy, Záložný veriteľ môže v rámci výkonu Záložného práva uspokojiť svoje Zabezpečené pohľadávky ktorýmkoľvek z nasledujúcich spôsobov:
  - 8.2.1. priamym predajom Založených pohľadávok akejkoľvek tretej osobe,
  - 8.2.2. predajom Založených pohľadávok na dražbe podľa osobitného zákona,
  - 8.2.3. akýmkoľvek iným spôsobom právne možným v čase začatia výkonu Záložného práva.Pod „predajom“ sa rozumie odplatné postúpenie Založených pohľadávok v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka alebo iný vhodný úkon, na základe ktorého dôjde ku zmene osoby oprávnenej z týchto Založených pohľadávok, a pod „kúpnu cenu“ sa rozumie odplata za postúpenie Založených pohľadávok.  
Pre odstránenie právnych pochybností, voľba spôsobu výkonu Záložného práva prislúcha výlučne a v plnom rozsahu Záložnému veriteľovi.
- 8.3.** Záložný veriteľ má právo kedykoľvek a podľa vlastného uváženia zmeniť spôsob výkonu Záložného práva, v prípade potreby aj opakovane.
- 8.4.** Záložca výslovne súhlasí a podriaďuje sa spôsobu výkonu Záložného práva na základe tejto Záložnej zmluvy a príslušných právnych predpisov ako dohodnutému a primeranému spôsobu výkonu Záložného práva, ktorý je plne v súlade s dobrými mravmi a so zásadami poctivého obchodného styku.
- 8.5.** V prípade priameho predaja Založených pohľadávok podľa odseku 8.2.1. Záložnej zmluvy, môžu byť Založené pohľadávky predané akejkoľvek tretej osobe podľa uváženia Záložného veriteľa, pričom Záložný veriteľ sa zaväzuje pri predaji dodržiavať nasledovné pravidlá:
  - 8.5.1. minimálna kúpna cena, za ktorú sa Založené pohľadávky môžu predat', bude 50% ich nominálnej hodnoty; avšak
  - 8.5.2. s ohľadom na vyššie uvedené, sa Záložný veriteľ zaväzuje vynaložiť pri predaji Založených pohľadávok úsilie, aby sa Založené pohľadávky predali za cenu, za ktorú sa

- pohľadávky rovnaké alebo porovnateľné so Založenými pohľadávkami zvyčajne predávajú za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja Založených pohľadávok,
- 8.5.3. kúpna cena za Založené pohľadávky môže byť vyjadrená v cudzej mene, pričom ak bude výťažok získaný výkonom Záložného práva v inej mene, ako je mena Zabezpečenej pohľadávky, Záložný veriteľ vykoná konverziu týchto prostriedkov do meny Zabezpečenej pohľadávky, a to až do výšky potrebnej na zaplatenie Zabezpečenej pohľadávky,
- 8.5.4. podmienka splatnosti pre úhradu kúpnej ceny za Založené pohľadávky môže byť určená alebo dohodnutá Záložným veriteľom podľa jeho vlastného uváženia.
- 8.6. Ak Záložný veriteľ v prípade priameho predaja neuzatvorí zmluvu o postúpení Založených pohľadávok ani do deväťdesiatich (90) dní odo dňa doručenia oznámenia Záložcovi o začatí výkonu Záložného práva z dôvodu nezájmu o nadobudnutie predmetných pohľadávok zapríčineného vysokou minimálnou kúpnu cenou, môžu byť Založené pohľadávky predané aj za nižšiu kúpnu cenu.
- 8.7. V prípade predaja Založených pohľadávok na dražbe podľa odseku 8.2.2. Záložnej zmluvy, je Záložný veriteľ oprávnený uzatvoriť zmluvu o vykonaní dražby s dražobníkom podľa jeho vlastného výberu, pričom pre prípad konania dobrovoľnej dražby sa Zmluvné strany dohodli, že najnižšie podanie bude 50% hodnoty dražených Založených pohľadávok určenej znaleckým posudkom, ktorý zabezpečí dražobník, ak podľa platných právnych predpisov nebude vyžadované najnižšie podanie v hodnote vyššej ako 50% hodnoty dražených Založených pohľadávok určenej znaleckým posudkom.
- 8.8. Záložný veriteľ je oprávnený predat' Založené pohľadávky spôsobom uvedeným v odseku 8.2. tejto Záložnej zmluvy najskôr po polnoci stredoeurópskeho času 30-teho dňa nasledujúceho po neskoršom z nasledujúcich dní:
- deň, kedy Záložca dostane oznámenie o začatí a spôsobe výkonu Záložného práva; alebo
  - deň, kedy bude začatie výkonu Záložného práva vyznačené v Registri;
- pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú na kratšej lehote po tom, ako Záložca dostane oznámenie o výkone Záložného práva.
- 8.9. Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi pri výkone Záložného práva všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Záložný veriteľ považuje za nevyhnutné alebo vhodné na to, aby mohol byť výkon Záložného práva úspešný, a aby bol uskutočnený s čo najvyšším výnosom. Záložca v tomto smere najmä predloží Záložnému veriteľovi všetky dokumenty a zmluvy týkajúce sa Založených pohľadávok, ktoré si Záložný veriteľ vyžiada. Záložca je povinný umožniť a strpieť uspokojenie Zabezpečených pohľadávok výkonom Záložného práva aj v prípade, ak bude ktorákoľvek zo Zabezpečených pohľadávok premlčaná.
- 8.10. Záložca týmto potvrdzuje, že:
- (a) všetky oprávnenia Záložného veriteľa, týkajúce sa podmienok predaja Zálohu, sa považujú za súčasť zákonnej plnej moci, ktorú má Záložný veriteľ ohľadom predaja Zálohu podľa § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka;
  - (b) pri predaji Zálohu má Záložný veriteľ výhradné a neobmedzené voľne prevoditeľné právo dávať akékoľvek pokyny a uskutočňovať akékoľvek kroky, či už voči Poddlníkovi a/alebo Registru, alebo akejkoľvek inej osobe v súvislosti so Zálohom, a to tak platne a účinne, ako keby tieto pokyny dával alebo úkony uskutočňoval sám Záložca; a
  - (c) Záložný veriteľ môže postúpiť svoju zákonnú plnú moc, podľa svojho vlastného uváženia, úplne alebo čiastočne, na akúkoľvek tretiu osobu.
- 8.11. Záložca vyhlasuje, že nevykoná žiadne opatrenia, ktorými by bránil uplatneniu nárokov Záložného veriteľa vyplývajúcich z tejto Záložnej zmluvy.
- 8.12. Záložný veriteľ sa zaväzuje informovať Záložcu:
- 8.12.1. o všetkých podstatných uskutočnených krokoch v rámci výkonu Záložného práva a o stave výkonu Záložného práva, a to raz za šesťdesiat (60) pracovných dní,
  - 8.12.2. po skončení výkonu Záložného práva o výnosoch dosiahnutých výkonom Záložného

práva a o použití týchto výnosov Záložným veriteľom, a to do pätnástich (15) pracovných dní od skončenia výkonu Záložného práva.

- 8.13. Ak výťažok získaný výkonom Záložného práva prevyšuje Zabezpečenú pohľadávku, je Záložný veriteľ povinný vydať Záložcovi výťažok prevyšujúci Zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní nákladov nevyhnutne a účelne vynaložených v súvislosti s výkonom Záložného práva podľa tejto Záložnej zmluvy, a to do dvadsiatich (20) pracovných dní od skončenia výkonu Záložného práva.
- 8.14. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade, ak bude Záložný veriteľ postupovať pri výkone Záložného práva v súlade s ustanoveniami tejto Záložnej zmluvy a kogentnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, platí nevyvrátiteľná právna domnienka, že postupoval s odbornou starostlivosťou.
- 8.15. Záložca výslovne a neodvolateľne vyhlasuje, že k výkonu Záložného práva v súlade s touto Záložnou zmluvou nie je potrebný žiadny súhlas tretej osoby.
- 8.16. Záložca vyhlasuje, že v prípade, ak sa v priebehu platnosti a účinnosti Úverovej zmluvy a tejto Záložnej zmluvy objaví akákoľvek právna a/alebo faktická vada Zálohu, resp. dôjde k zníženiu hodnoty zabezpečenia Zabezpečených pohľadávok, poskytne Záložca Záložnému veriteľovi akúkoľvek a všetku súčinnosť na „dozabezpečenie“ Zabezpečovaných pohľadávok z majetku Záložcu, a to najneskôr do desiatich (10) dní plynúcich odo dňa doručenia výzvy Záložného veriteľa Záložcovi s obsahom podľa tohto bodu Záložnej zmluvy. Pre účely vylúčenia všetkých pochybností, nedoručenie výzvy Záložného veriteľa Záložcovi s obsahom podľa tejto Záložnej zmluvy, nemá za následok zánik povinnosti Záložcu „dozabezpečiť“ Zabezpečovanú pohľadávku spôsobom podľa tejto Záložnej zmluvy.

## **IX. Zánik Záložného práva**

- 9.1. Záložné právo je v plnom rozsahu platné a účinné až do okamihu úplného splatenia všetkých Zabezpečených pohľadávok tak, aby nemohla vzniknúť žiadna zo Zabezpečených pohľadávok ani žiadna jej časť, alebo do okamihu, keď nastane iná skutočnosť predpokladaná právnymi predpismi na zánik záložného práva. Pre prípad zániku Záložného práva splatením Zabezpečených pohľadávok sa Zabezpečené pohľadávky považujú za úplne a neodvolateľne splatené, keď Záložný veriteľ vystaví písomné potvrdenie o ich splatení s jeho úradne osvedčeným podpisom.
- 9.2. Po zániku Záložného práva vydá Záložný veriteľ Záložcovi písomné potvrdenie, resp. inú listinu s úradne osvedčeným podpisom Záložného veriteľa, preukazujúcu zánik Záložného práva zriadeného touto Záložnou zmluvou v lehote do pätnástich (15) pracovných dní odo dňa zániku Záložného práva.
- 9.3. Záložca sa zaväzuje podať žiadosť o výmaz Záložného práva z Registra bez zbytočného odkladu, najneskôr však do piatich (5) dní po splnení podmienok uvedených v odseku 9.1. Záložnej zmluvy. Náklady spojené s výmazom Záložného práva z Registra, vrátane výmazu v dôsledku vzdania sa Záložného práva Záložným veriteľom, hradí Záložca.

## X. Záverečné ustanovenia

- 10.1. Táto Záložná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- 10.2. Právne vzťahy Zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto Záložnej zmluvy bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 10.3. Pre účely vylúčenia všetkých pochybností, dojednaniami podľa tejto Záložnej zmluvy sa nemenia platobné podmienky a podmienky splatnosti na základe Úverovej zmluvy.
- 10.4. Akékoľvek a všetky prípadné spory, nezrovnalosti alebo nároky vzniknuté na základe tejto Záložnej zmluvy alebo v súvislosti s touto Záložnou zmluvou, vrátane sporov o jej porušenie, ukončenie, platnosť alebo výklad budú rozhodované pred vecne a miestne príslušnými súdmi Slovenskej republiky.
- 10.5. Záložná zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov Zmluvných strán.
- 10.6. V prípade, ak ktorékoľvek z ustanovení tejto Záložnej zmluvy je alebo sa stane neúplným, neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie sú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto Záložnej zmluvy, okrem prípadu, ak z obsahu, povahy alebo okolností, za ktorých bolo takéto neúplné, neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné ustanovenie dojednané vyplýva, že ho nie je možné oddeliť od ostatného obsahu Záložnej zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie takým úplným, platným, účinným a/alebo vykonateľným ustanovením, ktorého obsah a hospodársky účel v maximálnej možnej miere zodpovedá nahrádzanému ustanoveniu.
- 10.7. Neuplatnenie, ani omeškanie s uplatnením akéhokoľvek práva podľa Záložnej zmluvy zo strany Záložného veriteľa, sa nebude vykladať ako vzdanie sa tohto práva, ani nebude brániť jeho ďalšiemu uplatneniu alebo uplatneniu akéhokoľvek iného práva Záložného veriteľa podľa Záložnej zmluvy.
- 10.8. Táto Záložná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane Záložca, jeden rovnopis prevezme Záložný veriteľ a jeden rovnopis bude pripojený k návrhu na zápis záložného práva do Registra.
- 10.9. Túto Záložnú zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými obidvomi Zmluvnými stranami.
- 10.10. Všetku korešpondenciu (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Záložného veriteľa), ktorá je adresovaná Záložcovi, Záložný veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla, resp. trvalého bydliska Záložcu uvedenú v záhlaví Záložnej zmluvy. Ak Záložca neprevezme zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Záložca zásielku v odbernej lehote od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň doručenia, aj keď sa Záložca o uložení nedozvedel.
- 10.11. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Záložnej zmluvy je príloha č.1
  - Oznámenie o vzniku záložného práva.

- 10.12.** Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Záložná zmluva bola spísaná podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, vážne, bez nátlaku a nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi na tejto Záložnej zmluve.

V Bratislave, dňa .....

V....., dňa .....

**Záložný veriteľ:**

**Záložca:**

**Vlastníci bytov v zastúpení správcom**  
na základe plnej moci

.....  
Mgr. Tomáš Nehéz  
Odbor správy a riadenia úverov

.....  
JUDr. Ing. Eva Kolláriková, PhD., MBA  
konateľ spoločnosti  
STEFE Trnava, s.r.o.

.....  
Ing. Ondrej Borguľa  
konateľ spoločnosti  
STEFE Trnava, s.r.o.

pečiatka a podpis  
overenie podpisov záložcov

## PRÍLOHA Č. 1

### VZOR OZNÁMENIA O VZNIKU ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K POHĽADÁVKAM [PRE BANKU]

[Adresa Poddľžníka - banky]

K rukám [●]

Vec: Oznámenie o vzniku záložného práva k pohľadávkam

Dobrý deň,

týmto Vám oznamujeme, že sme dňa \_\_\_\_\_.201\_\_ uzatvorili so Štátnym fondom rozvoja bývania, sídlo: Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava, IČO: 31 749 542, ako záložným veriteľom (ďalej len „**Záložný veriteľ**“) zmluvu o zriadení záložného práva k pohľadávkam, ktoré bolo zaregistrované v Notárskom centrálnom registri záložných práv pod č. [●]. Z uvedeného vyplýva, že všetky naše súčasné a budúce pohľadávky, ktoré vznikli alebo vzniknú zo [doplňte názov zmluvy o bankovom účte] (ďalej len „**Založené pohľadávky**“) vo vzťahu k Vami vedenému účtu č. [●] v [doplňte menu] (ďalej len „**Bankový účet**“), boli založené v prospech Záložného veriteľa.

Pokiaľ Vám Záložný veriteľ nedá iný pokyn, žiadame Vás, aby ste:

- okamžite po doručení oznámenia Záložného veriteľa o vzniku Prípady porušenia umožnili našu dispozíciu s prostriedkami uloženými na vyššie uvedenom Bankovom účte iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Záložného veriteľa, a všetky úhrady Založených pohľadávok (alebo sumy uvedené v oznámení Záložného veriteľa) poukazovali výhradne Záložnému veriteľovi v súlade s jeho pokynmi,
- poskytnú Záložnému veriteľovi na jeho požiadanie údaje o pohybe finančných prostriedkov na Bankovom účte,
- ako najlepšie budete môcť informovali Záložného veriteľa o všetkých právach tretích osôb alebo pokusoch o výkon rozhodnutia alebo exekúciu k Založeným pohľadávkam, hneď ako sa o nich dozviete, s výnimkou prípadov, kedy Vám v odovzdaní týchto informácií bude brániť zákon alebo záväzné uznesenie slovenského súdu alebo príslušného úradu,
- vo vzťahu k Bankovému účtu neuplatnili právo na započítanie, s výnimkou započítania, ktoré dovoľuje § 361 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.

Pokyny obsiahnuté v tomto oznámení nesmú byť zmenené ani odvolané bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa.

S účtou

podpis: \_\_\_\_\_

meno:

funkcia: