

Zmluva o záložnom práve k pohľadávkam

uzatvorená podľa § 151 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami

Obchodné meno **Prvá stavebná sporiteľňa, a. s.,**
IČO 31 335 004
Register obchodný register Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sa, vložka číslo: 479/B,
Sídlo **Bajkalská 30, 829 48 Bratislava**
v mene ktorej koná: v zastúpení na základe splnomocnenia:
JUDr. Alena Valašíková - starostlivosť o klientov - SOK
Mgr. Mária Kočíšková - starostlivosť o klientov - SOK
(ďalej len **záložný veriteľ**)

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome
ulica **Štefana Maliaka 591/3,4, 050 01 Revúca,**
súpisné číslo 591
postavený na parc. č. 180/13
katastrálne územie Revúca
zapísaný na liste vlastníctva č. 3263
vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Revúca
(ďalej len **záložca**)

ktorí sú zastúpení správcom bytového domu

Obchodné meno **Bytové hospodárstvo, s.r.o.**
so sídlom na ulici Terézie Vansovej 1231/23, 050 01 Revúca 1
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 4211/S

V mene ktorého koná

meno **MVDr. Radoslav Serbák - konateľ**

IČO: 31674020

ktorý vykonáva správu bytového domu podľa § 8b zák.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a na ich účet na základe zmluvy o výkone správy v znení neskorších dodatkov a na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov o úvere a jeho zabezpečení zo dňa 31. 1. 2023

(ďalej len **správca**)

Článok I. Predmet zmluvy, zabezpečené pohľadávky

- 1.1. Predmetom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán o zriadení záložného práva k zálohu špecifikovanému v článku II. tejto zmluvy za účelom zabezpečenia a splatenia zabezpečovanej pohľadávky špecifikovanej v bode 1.3. tohto článku.
- 1.2. Záložný veriteľ uzatvoril so záložcom **Zmluvu o úvere č. 9992621 3 01** (ďalej len „zmluva o úvere“), na základe ktorej sa záložný veriteľ zaviazal poskytnúť záložcovi po splnení dohodnutých podmienok peňažné prostriedky z dočasne voľných zdrojov vo fonde stavebného sporenia (ďalej len „úver“) vo výške **273 000,00 EUR**, slovom: **Dvestosedemdesiattritisíc EUR**, s lehotou splatnosti najneskôr do **15. 2. 2048** a ktorou sa dlžník zaviazal poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť, zaplatiť úroky a poplatky a v prípade omeškania alebo iného porušenia platiť úroky, zmluvné pokuty a iné sankcie.
- 1.3. Pre účely tejto zmluvy sa zabezpečenou pohľadávkou záložného veriteľa voči záložcovi (a to aj v prípade premlčania) rozumie:
 - a) úverová pohľadávka a jej príslušenstvo podľa zmluvy o úvere v znení jej prípadných neskorších dodatkov a/alebo
 - b) pohľadávka a jej príslušenstvo, ktorá vznikne v dôsledku alebo v súvislosti s odstúpením alebo vypovedaním zmluvy o úvere a/alebo
 - c) pohľadávka a jej príslušenstvo na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktorá vznikne, resp. vznikla v dôsledku plnenia záložného veriteľa záložcovi bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol a/alebo
 - d) pohľadávka na uhradenie nákladov a zaplatenie zmluvných pokút podľa tejto zmluvy a zmluvy o úvere uzatvorených medzi záložným veriteľom a záložcom a/alebo
 - e) pohľadávka a jej príslušenstvo, ktoré vznikne na základe zmeny právneho vzťahu založeného zmluvou o úvere na základe jej prípadných neskorších dodatkov a/alebo
 - f) pohľadávka vzniknutá z titulu nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s neplatnou zmluvou o úvere v znení jej prípadných neskorších dodatkov a/alebo
 - g) pohľadávka vzniknutá na základe alebo v súvislosti s výkonom záložného práva podľa tejto zmluvy.

Článok II. Predmet záložného práva - záloh

- 2.1. Predmetom záložného práva a pohľadávky na zaplatenie (záloh) podľa tejto zmluvy tvoria všetky súčasné a budúce pohľadávky záložcu na zaplatenie peňažných prostriedkov, vrátane prípadného príslušenstva týchto pohľadávok z účtu fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že záložné právo sa zriaďuje k všetkým súčasným a budúcim pohľadávkam do fondu prevádzky, údržby a opráv voči všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ďalej tiež „podlžník“) na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa a nájomcom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ďalej tiež podlžník) na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa.
- 2.2. Záložca za účelom zabezpečenia a splatenia zabezpečovanej pohľadávky zriaďuje v prospech záložného veriteľa záložné právo k pohľadávkam špecifikovaným v článku II./bod 2.1. a záložný veriteľ prijíma toto záložné právo. Záložné právo zriadené v prospech záložného veriteľa na základe tejto zmluvy vznikne jeho registráciou v Notárskom centrálnom registri záložných práv.
- 2.3. Záložca súhlasí s tým, aby sa záložné právo, ktoré vznikne na základe tejto záložnej zmluvy, vzťahovalo na zabezpečenie zabezpečovanej pohľadávky aj po zmene zmluvy o úvere, ktorá bude dohodnutá medzi záložným veriteľom a záložcom na základe písomného dodatku k zmluve o úvere ako aj v prípade, ak dôjde k zmene v osobe záložného veriteľa alebo záložcu z týchto pohľadávok.
- 2.4. Záložca prehlasuje, že založené pohľadávky špecifikované v bode 2.1. tohto článku ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy reálne existujú a vyhlasuje, že zodpovedá a ručí záložnému veriteľovi za pravosť, výšku, trvanie a vymožiteľnosť všetkých založených pohľadávok.
- 2.5. Najvyššia hodnota istiny zabezpečovanej pohľadávky je **273 000,00 EUR** slovom: **Dvestosedemdesiattritisíc EUR**
- 2.6. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany dohodli, že záložné právo sa vzťahuje na pohľadávku vo výške aktuálneho zostatku na akomkoľvek účte bytového domu.

Článok III. Práva a povinnosti záložcu

3.1. Záložca sa zaväzuje:

- a) zabezpečiť registráciu záložného práva k pohľadávkam na zaplatenie v Notárskom centrálnom registri záložných práv v zmysle § 151e ods. 1 Občianskeho zákonníka.
Záložca týmto zároveň splnomocňuje záložného veriteľa, aby vykonal registráciu záložného práva, vrátane akejkoľvek zmeny a výmazu, ako aj na všetky úkony s tým spojené. Všetky náklady na registráciu vzniku záložného práva, akejkoľvek zmeny a výmazu záložného práva je povinný predmetnému notárovi, ktorý vykonal registráciu, uhradiť záložca.
- b) predložiť veriteľovi originál potvrdenia o registrácii záložného práva na základe tejto zmluvy a úplný výpis z Notárskeho registra záložných práv, na ktorom:
 - je vyznačený zápis záložného práva k predmetu záložného práva v prospech veriteľa ako prvý v poradí;
 - je vyznačená hodnota pohľadávky v zmysle zmluvy o záložnom práve k pohľadávkam;
 - je zapísaný popis pohľadávky;
 - je vyznačený dátum (lehota) splatnosti pohľadávky;
 - je predmet záložného práva zapísaný tak, aby bolo podľa názoru veriteľa zrejmé, ktoré pohľadávky na zaplatenie sú predmetom záložného práva v prospech veriteľa;
 - sa nenachádza zápis týkajúci sa negatívnym spôsobom platnosti a/alebo realizácie záložného práva alebo možnosti uspokojenia celkovej pohľadávky veriteľa (najmä poznámka o začatí realizácie záložného práva a iné);
 - sa nenachádza zápis záložného práva k predmetu záložného práva v prospech tretej osoby.

3.2. Záložca má v banke/-ách: , vedený účet/-y, na ktorý/-é sú poukazované platby do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu záložcu, číslo účtu: **SK36 0900 0000 0050 6192 4082** . V prípade zmeny účtu bytového domu platí, že záložné právo sa vzťahuje na akékoľvek účty bytového domu. Záložca sa zaväzuje, že prostredníctvom správcu zriadi v prospech záložného veriteľa trvalý príkaz k účtom za podmienok určených v zmluve o úvere. Záložca sa zaväzuje uhrádzať pohľadávky na zaplatenie v prospech tohto účtu/týchto účtov. Záložca je povinný preukázať záložnému veriteľovi doručenie takéhoto oznámenia vlastníkom bytov a nebytových priestorov pred čerpaním úveru uvedeného v článku I./bod 1.2.

3.3. Záložca prehlasuje, že:

- a) na uzatvorenie tejto zmluvy záložcom, na vykonanie jeho práv a plnenie jeho záväzkov z tejto zmluvy mu bol udelený súhlas a splnomocnenie vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v bytovom dome v súlade so zákonom č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov,
- b) na uzatvorenie tejto zmluvy, na vykonanie jeho práv a plnenie jeho záväzkov z tejto zmluvy nie je okrem súhlasu uvedeného v pod písm. a) tohto bodu potrebný súhlas, povolenie alebo vyjadrenie akéhokolvek orgánu záložcu,
- c) že na predmete záložného práva neviaznu žiadne záložné práva ani iné ťarchy, záloh je bez právnych väd a že o zálohu alebo na záloh sa nevedú žiadne súdne, exekučné alebo iné konania,
- d) má oprávnenie podpísať túto zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy,
- e) uzatvorenie tejto zmluvy, vykonávanie jeho práv a plnenie jeho záväzkov z tejto zmluvy nie je v rozpore so žiadnym právnym predpisom ani so žiadnym vnútorným predpisom záložcu.

3.4. Záložca sa zaväzuje, že až do zániku záložného práva v zmysle tejto zmluvy:

- a) bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa nezriadi, nedovolí zriadiť, ani neodsúhlasí v prospech tretej osoby záložné právo k pohľadávkam, zabezpečenie postúpením pohľadávky alebo prevod práva, právo použiť alebo viazať alebo vzájomne započítať peňažné prostriedky na účte bytového domu na základe akejkoľvek zmluvy, resp. akékoľvek právo, ktoré by založilo právo na prednostné uspokojenie v exekučnom konaní či prednostné postúpenie zálohu;
- b) poskytne záložnému veriteľovi na jeho výzvu ním požadovanú súčinnosť potrebnú na doručovanie oznámení vlastníkom bytov a nebytových priestorov za účelom splnenia oznamovacej povinnosti týkajúcej sa vzniku záložného práva v zmysle príslušných právnych predpisov;
- c) po uzatvorení tejto zmluvy bez písomného súhlasu záložného veriteľa nezmení výšku povinných mesačných úhrad a preddavkov na úhradu nákladov spojených s bytovým domom do fondov prevádzky, opráv a údržby a/alebo akékoľvek zmluvy takým spôsobom, v dôsledku ktorého by

došlo priamo alebo nepriamo k zániku pohľadávok na zaplatenie, k zníženiu ich výšky alebo k obmedzeniu a/alebo znemožneniu splatenia zabezpečovanej pohľadávky;

- d) kedykoľvek, na základe výzvy záložného veriteľa, určí predmet záložného práva;
 - e) priamo uhradí alebo záložnému veriteľovi refunduje akékoľvek a všetky náklady, výdavky, poplatky a prípadné škody, ktoré vzniknú záložnému veriteľovi v súvislosti so vznikom, registráciou vzniku, zmeny a zániku, záložného práva v notárskom registri záložných práv;
 - f) zaplatí všetky náklady, ktoré mu vzniknú v súvislosti so zasielaním oznámení a preukazovaním zriadenia záložného práva záložcovi;
 - g) počas trvania úverového vzťahu na požiadanie veriteľa zabezpečí doplnenie a rozšírenie zmluvne dohodnutého zabezpečenia pohľadávky z úveru v požadovanej výške a dohodnutej lehote, ak toto zanikne, alebo sa zhorší, alebo sa zvýši riziko návratnosti úveru;
 - h) sa postará o ochranu alebo zachovanie predmetu zabezpečenia, riadne a včas ho uplatní a bezodkladne informuje veriteľa o zmene hodnoty zabezpečenia.
- 3.5. Ak záložca poruší ktorúkoľvek z povinností uvedených v bodoch 3.2. a 3.4. tohoto článku je záložný veriteľ oprávnený požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške zabezpečovanej pohľadávky. Nárok na náhradu škody spôsobenej porušením týchto povinností tým nie je dotknutý.

Článok IV. Výkon záložného práva

- 4.1. Ak zabezpečená pohľadávka nebude riadne a včas splnená v zmysle zmluvy o úvere, je záložný veriteľ oprávnený, a to aj opakovane, požiadať záložcu na základe výzvy záložného veriteľa plniť založené pohľadávky priamo záložnému veriteľovi v prospech účtu určeného záložným veriteľom. Splnenie založenej pohľadávky záložcom je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi.
- 4.2. Ak zabezpečovaná pohľadávka nebude riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť tiež :
- a) postúpením zálohu na dražbe a/alebo
 - b) priamym postúpením zálohu tretím osobám podľa výberu záložného veriteľa.
- 4.3. Uvedené spôsoby môže záložný veriteľ použiť v ľubovoľnom poradí. Pri postúpení zálohu (pri výkone záložného práva) koná záložný veriteľ v mene záložcu, pričom záložca a záložný veriteľ sa dohodli, že záložný veriteľ si môže ustanoviť ďalšieho zástupcu, ktorý bude konať v mene záložcu. Záložný veriteľ má voči záložcovi právo na úhradu nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva. Do týchto nákladov patria aj dane a poplatky, ktoré záložný veriteľ v súvislosti s výkonom záložného práva zaplatí.
- 4.4. Každý predmet záložného práva sa považuje za samostatný záloh v zmysle Občianskeho zákonníka. Záložný veriteľ je oprávnený pri realizácii záložného práva podľa tejto zmluvy domáhať sa uspokojenia zabezpečovacej pohľadávky z ktoréhokoľvek predmetu záložného práva.
- 4.5. V zmysle Občianskeho zákonníka pri predaji predmetu zálohu koná záložný veriteľ v mene záložcu. Záložný veriteľ je oprávnený kedykoľvek splnomocniť akúkoľvek tretiu osobu, úplne alebo čiastočne.
- 4.6. Začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a zaregistrovať v registri záložných práv. Ak sa písomné oznámenie bude doručovať poštou a záložca nebude v mieste doručovania zastihnutý ani nevyzdvihne zásielku v odbernej lehote, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň doručenia. Ak nebude možné zásielku doručiť z dôvodu, že záložca už nemá sídlo/bydlisko/miesto podnikania na adrese uvedenej v zmluve alebo na novej adrese, ktorú písomne oznámil záložnému veriteľovi, považuje sa za deň doručenia deň, keď pošta vráti nedoručenú zásielku záložnému veriteľovi. V prípade odoprenia prijatia písomného oznámenia o začatí výkonu záložného práva sa za deň doručenia považuje deň odoprenia prijatia. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu. Postúpiť záloh podľa bodu 4.2. tohto článku môže záložný veriteľ najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi. Ak deň registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv je neskorší, ako deň oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi, 30-dňová lehota začína plynúť odo dňa registrácie začatia výkonu záložného práva v Notárskom centrálnom registri záložných práv.
- 4.7. Záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva, najmä je povinný odovzdať záložnému veriteľovi všetky doklady a poskytnúť všetky potrebné informácie týkajúce sa založených pohľadávok. V prípade porušenia týchto povinností je záložný veriteľ oprávnený požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 30 % zo zabezpečovanej pohľadávky za každé jednotlivé porušenie. Nárok na náhradu

škody spôsobenej porušením týchto povinností tým nie je dotknutý, záložný veriteľ sa môže domáhať náhrady vzniknutej škody aj vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu.

- 4.8. Záložca týmto splnomocňuje záložného veriteľa, aby po tom, ako vznikne oprávnenie záložného veriteľa v zmysle bodu 4.1. tejto zmluvy, vymáhal pohľadávky na zaplatenie na účet záložcu. Záložca sa zaväzuje uhradiť záložnému veriteľovi všetky ním vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v súvislosti s vymáhaním pohľadávok na zaplatenie. Toto splnomocnenie záložca udeľuje do dňa úplného splatenia zabezpečovanej pohľadávky. Záložca nie je oprávnený vypovedať toto splnomocnenie po dobu trvania pohľadávky. Zmluvné strany týmto vylučujú platnosť ustanovení §567, 569, 570, 574 a 575 Obchodného zákonníka.
- 4.9. Záložný veriteľ upozornil zástupcov záložcu, že ich osobné údaje budú spracúvané na základe zákona o bankách za účelom zabezpečenia pohľadávky záložného veriteľa a za účelom ochrany jeho pohľadávky. Zástupcovia záložcu berú na vedomie, že poskytovanie týchto údajov je zmluvnou požiadavkou. V prípade neposkytnutia týchto údajov nie je možné túto zmluvu uzavrieť. Osobné údaje budú spracúvané výlučne tými zamestnancami záložného veriteľa, ktorí sú oprávnení na spracovanie týchto údajov. Záložný veriteľ nezamýšľa preniesť osobné údaje do tretej krajiny alebo medzinárodnej organizácii. Ďalšie informácie o spracúvaní osobných údajov sú zverejnené na webovej stránke záložného veriteľa a na jeho kontaktných miestach. V súvislosti so spracúvaním osobných údajov zástupcovia záložcu berú na vedomie, že poskytnutím osobných údajov záložnému veriteľovi nadobúdajú každý postavenie dotknutej osoby, ktorá má podľa Kapitoly III Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe týchto údajov (ďalej len: „Nariadenie“) a zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení najmä právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu osobných údajov, právo na vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania osobných údajov, právo na prenosnosť údajov, právo namietať proti spracúvaniu osobných údajov (vrátane profilovania) a právo na to, aby sa na ňu nevzťahovalo rozhodnutie, ktoré je založené výlučne na automatizovanom spracúvaní (vrátane profilovania). Dotknutá osoba má súčasne podľa článku 77 Nariadenia právo podať sťažnosť orgánu dozoru, ktorým je Úrad na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky. Uvedených práv sa dotknutá osoba môže domáhať za podmienok ustanovených Nariadením; záložný veriteľ vyhovie oprávnenej žiadosti dotknutej osoby vždy, ak je to technicky možné. Prípadné otázky týkajúce sa ochrany osobných údajov je možné adresovať zodpovednej osobe záložného veriteľa prostredníctvom e-mailovej adresy: osobneudaje@pss.sk. Osobné údaje sa uchovávajú počas trvania záväzkového vzťahu a päť rokov po jeho ukončení, pokiaľ sa so zástupcami záložcu nedohodla iná doba uchovávanía alebo ak osobitný predpis nestanovuje dlhšiu lehotu.

Článok V. Záverečné ustanovenia

- 5.1. Zriadenie záložného práva má účinky aj pre právneho nástupcu záložcu.
- 5.2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu trvania záväzkov záložcu voči záložnému veriteľovi. Záložné právo k zálohu zanikne splatením zabezpečovanej pohľadávky. Zabezpečenie pohľadávky veriteľa trvá v pôvodnom rozsahu čo do jeho druhu a výšky až do úplného splatenia pohľadávky aj pre prípad odstúpenia od zmluvy. Záložný veriteľ je povinný vydať záložcovi písomné potvrdenie o splatení zabezpečovanej pohľadávky bez zbytočného odkladu potom, ako mu bude doručená písomná žiadosť záložcu o vystavenie potvrdenia záložného veriteľa o takomto zániku záložného práva. Doručením vyhlásenia o zániku záložného práva záložným veriteľom záložcovi zanikajú všetky povinnosti záložného veriteľa spojené s takýmto zánikom záložného práva. Žiadosť o výmaz záložného práva z registra záložných práv je povinný podať záložca po doručení vyhlásenia o zániku záložného práva.
- 5.3. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
- 5.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami. V prípade ak zmluva podlieha povinnému zverejneniu v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej povinnom zverejnení v zmysle uvedeného zákona.
- 5.5. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, po jednom pre záložného veriteľa, pre záložcu a jeden rovnopis je určený pre potreby príslušného notára.
- 5.6. Vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán bližšie nešpecifikované touto zmluvou sa riadia Všeobecnými podmienkami pre zmluvy o stavebnom sporení pre právnické osoby a fyzické osoby -

podnikateľov platnými v deň podpísania tejto zmluvy v znení ich neskorších dodatkov a zmien. Záložca prehlasuje, že prevzal od záložného veriteľa ich jedno vyhotovenie.

- 5.7. Zmluvné strany túto zmluvu prečítali, vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že zmluvu podpisujú slobodne, vážne, bez nátlaku a nie sú im známe okolnosti, ktoré by ju robili neplatnou. Na dôkaz týchto skutočností pripájajú zmluvné strany k dohodnutým zmluvným podmienkam podpisy osôb oprávnených za ne konať.

V Bratislave, dňa 10.02.2023

Mgr. Mária Kočíšková
starostlivosť o klientov - SOK

JUDr. Alena Valašíková
starostlivosť o klientov - SOK

MVDr. Radoslav Serbák - konateľ

dátum

úradne overený podpis