



11174009

**Záložná zmluva k nehnuteľnostiam  
č. 455/CC/23-ZZ1  
(ďalej „Zmluva“)**

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

**Slovenská sporiteľňa, a. s.**

Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 601/B  
(ďalej „Banka“)

a

Obchodné meno: **Rozvojové služby BBSK, s.r.o. registrovaný sociálny podnik**  
Adresa sídla: **Nám. SNP 14585/1A, Banská Bystrica 974 01**  
IČO: **52 123 553**  
Register: **Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 35660/S**

(ďalej „Záložca“)

**I. Predmet Zmluvy a zabezpečovaná pohľadávka**

1. Predmetom Zmluvy je zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam Záložcu v prospech Banky ako záložného veriteľa na zabezpečenie pohľadávky Banky.
2. Banka a Záložca ako Dlžník uzatvorili Zmluvu o úvere č. **455/CC/23** (ďalej vrátane jej neskorších zmien a dodatkov ako „Úverová zmluva“), v ktorej sa zmluvné strany dohodli na poskytnutí úveru vo výške **1.700.000,- EUR** (ďalej „Úver“).
3. Záložné právo zabezpečuje:
  - a) Úverovú pohľadávku;
  - b) Pohľadávku zo Záruky;
  - c) Pohľadávku z Akreditívu ;
  - d) pohľadávku Banky, jej Príslušenstvo a Poplatky z Treasury obchodu, ktoré vznikli na základe alebo v súvislosti s Úverovou zmluvou;
  - e) pohľadávku Banky na uhradenie nákladov súvisiacich so Zabezpečením a jeho výkonom a na zaplatenie zmluvných pokút podľa Finančných dokumentov,
  - f) pohľadávku Banky a jej Príslušenstvo, ktorá vznikne v dôsledku alebo v súvislosti s/so:
    - fa) zmenou právneho vzťahu alebo záväzku založeného Úverovou zmluvou.
    - fb) nahradením záväzku z Úverovej zmluvy novým záväzkom.
    - fc) plnením Dlžníkovi z neplatnej Úverovej zmluvy alebo plnením bez právneho dôvodu alebo z právneho dôvodu, ktorý odpadol.
    - fd) odstúpením alebo vypovedaním Úverovej zmluvy alebo
  - g) právo Banky na peňažné plnenie podľa ktoréhokoľvek Finančného dokumentu, (ďalej pre všetky hore uvedené prípady alebo ktorýkoľvek z nich „Pohľadávka“).
4. Najvyššia hodnota istiny, do ktorej Záložca Pohľadávku podľa predchádzajúceho bodu zabezpečuje v zmysle ust. § 151b ods. 3 Občianskeho zákonníka, je v čase uzavretia tejto Zmluvy vo výške **3.400.000,- EUR**.

**II. Záloh**

1. Zálohom sú nehnuteľnosti vo vlastníctve Záložcu nachádzajúce sa v katastrálnom území Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, zapísané na liste vlastníctva vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, a to:

- Pozemok:

List vlastníctva	Parcelné číslo	Výmera m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Register
9182	2241/1	433 m <sup>2</sup>	Zastavaná plocha a nádvorie	C



11174009

9182	2241/2	1941 m2	Zastavaná plocha a nádvorie	C
9182	2241/3	20 m2	Zastavaná plocha a nádvorie	C
9182	5409/69	63 m2	Ostatná plocha	C

(ďalej len „Záloh 1“)

Záložca je v podiele 1/1 výlučným vlastníkom Zálohu 1.

- Stavby:

List vlastníctva	Súpisné číslo	Na parcele registra „C“ číslo	Druh stavby	Popis stavby
9182	267	2241/1	Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia	Zdravotnícke zariadenie

(ďalej len „Záloh 2“)

Záložca je v podiele 1/1 výlučným vlastníkom Zálohu 2.

(Pre spoločné označenie Záloh 1 a Záloh 2 ďalej len „Záloh“)

2. Na zabezpečenie Pohľadávky Záložca zriaďuje a Banka prijíma záložné právo na Záloh.
3. Záložné právo sa vzťahuje aj na všetky stavby a budovy nachádzajúce sa na pozemku, ktoré nie sú predmetom evidencie v katastri nehnuteľnosti.
4. Ak stavba špecifikovaná v bode 1. článku II Zmluvy je rozostavanou stavbou, záložné právo sa na ňu vzťahuje v celom rozsahu aj po jej dokončení. Záložca predloží Banke právoplatné kolaudačné rozhodnutie, geometrický plán a list vlastníctva a v prípade požiadavky Banky aj ďalšie doklady súvisiace s dokončením Zálohu, a to do päťdesiatich dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

### III. Vznik, zánik a výkon záložného práva

1. Návrh na vklad záložného práva podá a správne poplatky za návrh na vklad uhradí Záložca.
2. Záložca predloží Banke jeden rovnopis originálu alebo úradne osvedčenú kópiu návrhu na vklad s vyznačením jeho prijatia príslušným orgánom.
3. Návrh na vklad záložného práva môže kedykoľvek podať aj Banka, a to aj elektronicky; Záložca je povinný uhradiť Banke náklady s tým spojené.
4. Ak príslušný orgán konanie o vklad záložného práva preruší, zmluvné strany bez zbytočného odkladu vykonajú opatrenia potrebné na odstránenie zistených nedostatkov tak, aby dosiahli účel sledovaný Zmluvou.
5. Žiadosť o výmaz záložného práva podá Záložca; Banka po zániku záložného práva pre tento účel poskytne Záložcovi primeranú súčinnosť. Banka nezodpovedá Záložcovi ani tretej osobe za škodu vzniknutú v dôsledku nedodržania povinnosti Záložcu požiadať príslušný orgán o výmaz záložného práva. Tým nie je dotknuté právo Banky podať žiadosť o výmaz záložného práva samostatne, a to aj elektronicky.
6. Ak Pohľadávka nebude riadne a včas splácaná, môže sa Banka v rámci výkonu záložného práva uspokojiť predajom Zálohu, a to ktorýmkoľvek spôsobom :
  - a) priamym predajom tretej osobe,
  - b) na Elektronickej aukcii,
  - c) vyhlásením verejnej obchodnej súťaže určenej neurčitým osobám o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka,
  - d) na dražbe podľa osobitného zákona alebo
  - e) predajom podľa osobitných zákonov.
7. Banka je oprávnená zmeniť spôsob výkonu záložného práva. Zmenu spôsobu výkonu záložného práva Banka písomne oznámi Záložcovi a Dlžníkovi.

Priamy predaj



11174009

8. Na účel výkonu záložného práva bude cena Zálohu stanovená v čase výkonu záložného práva znalcom z príslušného odboru určeným Bankou (ďalej „Cena“). Banka uspokojí Pohľadávku z výťažku z predaja Zálohu priamym predajom tretej osobe, ktorá zaplatí za Záloh Cenu.
9. Ak Banka do 60 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva priamym predajom Zálohu neuzatvorí kúpnu zmluvu na Záloh za Cenu, je Banka oprávnená predat Záloh tretej osobe za Cenu zníženú o 20%.
10. Ak Banka do 90 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva priamym predajom Zálohu neuzatvorí kúpnu zmluvu na Záloh za Cenu zníženú o 20% je Banka je oprávnená predat Záloh tretej osobe za Cenu zníženú o 30%.

#### Verejná obchodná súťaž

11. Banka uspokojí Pohľadávku z výťažku z predaja Zálohu vyhlásením verejnej obchodnej súťaže. Dostatočnou lehotou trvania verejnej obchodnej súťaže je jeden mesiac od uverejnenia vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže. Vhodným spôsobom uverejnenia podmienok verejnej obchodnej súťaže je oznámenie o vyhlásení verejnej obchodnej súťaže prostredníctvom minimálne dvoch internetových inzertných portálov zaoberajúcich sa inzerciou na slovenskom trhu alebo dvoch tlačенých periodík vychádzajúcich s celoštátnou pôsobnosťou na území SR. Najvhodnejším z predložených návrhov je návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy s najvyššou kúpnu cenou a najskoršou lehotou na zaplataenie kúpnej ceny. Banka určí prioritu uvedených kritérií výberu najvhodnejšieho návrhu. Minimálna akceptovateľná ponuka pre prvé kolo verejnej obchodnej súťaže, bude Cena.
12. Ak s účastníkom, ktorý predložil najvhodnejšiu ponuku, nebude uzatvorená kúpna zmluva v prvom kole verejnej obchodnej súťaže, má Banka právo verejnú obchodnú súťaž opakovať alebo vykonať priamy predaj.  
Minimálna akceptovateľná ponuka pri opakovaní verejnej obchodnej súťaže:
  - a) pri prvom opakovaní bude Cena znížená o 20%,
  - b) pri druhom opakovaní Cena znížená o 25%.
  - c) pri ďalšom opakovaní za cenu nižšiu ako Cena znížená o 30%

#### Elektronická aukcia

13. Banka uspokojí Pohľadávku z výťažku z predaja Zálohu priamym predajom tretej osobe, ktorá ponúkne najvyššiu Cenu na Elektronickej aukcii ako verejne prístupnom konaní v sieti internet, ktorého účelom je prevod vlastníckeho práva k Zálohu, koná sa na základe návrhu Banky, a pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom elektronickom dražobnom portáli s výzvou na podávanie ponúk (v celom texte „Elektronická aukcia“). Minimálna akceptovateľná ponuka pre prvé kolo Elektronickej aukcie, bude Cena.
14. Ak s účastníkom, ktorý predložil najvhodnejšiu ponuku, nebude uzatvorená kúpna zmluva v prvom kole Elektronickej aukcie, má Banka právo Elektronickú aukciu opakovať. Minimálna akceptovateľná ponuka pri opakovaní Elektronickej aukcie:
  - a) pri prvom opakovaní bude Cena znížená o 20%,
  - b) pri druhom opakovaní Cena znížená o 25%,
  - c) pri ďalšom opakovaní za cenu nižšiu ako Cena znížená o 30%.

#### IV. Vyhlásenia a povinnosti Záložcu

1. Záložca vyhlasuje, že ku dňu uzatvorenia Zmluvy:
  - a) na Zálohu neviaznu žiadne ťarchy, obmedzenia ani iné právne povinnosti (vrátane nájomných a podnájomných vzťahov alebo akýchkoľvek užívacích práv); s výnimkou tiarch, ktorých existencia je zrejma z výpisu z LV predloženého Záložcom Banke v čase pred uzatvorením Zmluvy,
  - b) neprebíha ani nehrozí žiadne správne, súdne, exekučné alebo iné konanie súvisiace so Zálohom.
2. Záložca:
  - a) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Banky až do úplného splatenia Pohľadávky:
    - aa) neprevedie Záloh; predchádzajúci súhlas Banky sa nevyžaduje pri prevode Zálohu v prospech Dlžníka za predpokladu, že predmetom tejto Zmluvy je zriadenie záložného práva na zabezpečenie Pohľadávky Banky z Úveru, ktorého účelom je zaplataenie kúpnej ceny za prevod vlastníctva k Zálohu v prospech Dlžníka;



11174009

- ab) nezaťažá Záloh (predovšetkým záložným právom a vecným bremenom) v prospech tretej osoby, vrátane nájomných a užívacích práv k Zálohu alebo jeho časti;
  - b) zabráni znehodnoteniu Zálohu a zdrží sa konania, ktoré by práva Banky porušovalo;
  - c) Banke alebo ňou poverenej osobe umožní vstup na Záloh a poskytne požadovanú súčinnosť (najmä za účelom obhliadky a zamerania, príp. vykonania úkonov potrebných k vyhotoveniu znaleckého posudku pre účely zistenia ceny Zálomu);
  - d) informuje Banku o všetkých relevantných skutočnostiach a predloží jej všetky relevantné doklady súvisiace so Zálohom;
  - e) do 10 dní od vzniku záložného práva alebo do 10 dní odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Zálohu poistí Záloh minimálne pre prípad poškodenia a zničenia Zálomu vo výške, spôsobom a u poisťovateľa akceptovaných Bankou, pričom Banka neakceptuje podpoistenie ani poistenie, pri ktorom je maximálna výška poistného plnenia zo všetkých (akejkolvek) poistných udalostí za dohodnuté poistné obdobie stanovená nižšie ako je jeho skutočná hodnota; to neplatí, ak takéto poistenie už je zriadené v rozsahu požadovanom Bankou. Záložca je povinný preukázať tieto skutočnosti a každú ich zmenu bezodkladne Banke predložením kompletnej dokumentácie;
  - f) do 5 dní písomne oznámi poisťovateľovi vznik záložného práva k Zálohu a požiada poisťovateľa o vinkuláciu poistného plnenia za podmienok stanovených Bankou; oznámenie s potvrdením poisťovateľa o jeho prijatí odovzdá Záložca Banke do 10 dní odo dňa vzniku záložného práva;
  - g) do zániku záložného práva bude platiť poistné riadne a včas a preukáže úhradu poistného Banke vždy najneskôr do 30 dní odo dňa, kedy malo byť poistné v zmysle poistnej zmluvy uhradené;
  - h) súhlasí s právom Banky uhradiť pohľadávku poisťovateľa na zaplatenie poistného, pričom náklady Banky vynaložené na úhradu poistného sa stávajú Príslušenstvom;
  - i) súhlasí s právom Banky uzatvoriť poisťnú zmluvu na Záloh;
  - j) sa týmto zaväzuje, že nevykoná úkony, ktorých dôsledkom môže byť skutočnosť, ktorá môže spôsobiť, že Dlžník sa stane spoločnosťou v kríze.
3. Banka má právo vyúčtovať Záložcovi zmluvnú pokutu a Záložca má v prípade vyúčtovania zmluvnej pokuty Bankou povinnosť túto uhradiť, ak:
- a) sa na základe rozhodnutia súdu alebo na základe inej právnej skutočnosti preukáže, že Záloh v čase uzatvorenia Zmluvy nebol majetkom Záložcu;
  - b) Záložca stratí vlastnícke právo k Zálohu po uzatvorení tejto Zmluvy;
  - c) poruší akýkoľvek záväzok uvedený v Zmluve alebo
  - d) jeho vyhlásenie sa ukáže ako nepravdivé alebo neúplné;
- a to vo výške Pohľadávky ku dňu, kedy nastane tu uvedená skutočnosť. Zmluvnou pokutou nie je dotknuté právo na náhradu škody, ktorá Banke v dôsledku porušenia uvedených povinností vznikla a prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.

## V. Záverečné ustanovenia

1. Záložca vyhlasuje, že sa oboznámil so súčasťami Zmluvy, ktorými sú:
  - a) Všeobecné obchodné podmienky Slovenskej sporiteľne, a. s., s účinnosťou od 1. 1. 2015 (ďalej „VOP“),
  - b) Produktové obchodné podmienky pre úvery, bankové záruky a akreditívy Slovenskej sporiteľne, a. s. s účinnosťou od 1. 1. 2015 (ďalej „POP“),
  - c) Sadzobník a
  - d) podmienky určené Zverejnením, za ktorých sa Bankový produkt poskytuje, súhlasí s nimi a zaväzuje sa ich dodržiavať.
2. Všetky právne vzťahy vyslovene neupravené v Zmluve sa budú riadiť POP, VOP, Obchodným zákonníkom a ostatnými právnymi predpismi, a to v tomto poradí.
3. Pojmy s veľkým začiatočným písmenom majú význam, ktorý je dohodnutý v Úverovej zmluve, v tejto Zmluve, POP alebo VOP.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomné právne vzťahy súvisiace so Zmluvou sa, podľa § 262 Obchodného zákonníka, budú spravovať podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.
5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.



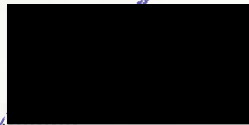
11174009

6. Ak je Záložca povinnou osobou a Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa zákona o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií), Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť Obchodný deň nasledujúci po dni, v ktorom Záložca preukáže Banke zverejnenie Zmluvy spôsobom podľa VOP.

V Banskej Bystrici, dňa 05. 06. 2023

V Banskej Bystrici, dňa 05. 06. 2023

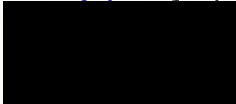
**Slovenská sporiteľňa, a. s.**



**Branislav Slivka**

Relationship Manager

na základe Dohody o plnomocenstve / Plnomocenstva



**Mgr. Gabriela Natherová**

Relationship Manager

na základe Dohody o plnomocenstve / Plnomocenstva

**Záložca**

**Rozvojové služby BBSK, s.r.o. registrovaný sociálny podnik**



**Rozvojové služby BBSK, s.r.o.**  
registrovaný sociálny podnik

Nám SNP 14585/1A

**Peter Bučko**  
konateľ

① 974 01 Banská Bystrica

IČO: 52123553 IČ DPH: SK2120901101