

RÁMCOVÁ ZMLUVA O VYKONÁVANÍ DRAŽIEB

v zmysle § 269 ods. (2) Obchodného zákonníka a § 16 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách
a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky
poriadok) v znení neskorších predpisov

SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.

a

U9, a.s.

TÁTO ZMLUVA BOLA UZATVORENÁ MEDZI:

SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. so sídlom Bebravská 34, 821 07 Bratislava, IČO: 35 815 329, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 24426/B, bankové spojenie: VÚB, a.s. IBAN: SK SK49 0200 0000 0014 8085 9459 (ďalej ako „**Správca**“),

a

U9 a.s., so sídlom: Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka: 3070/B, bankové spojenie: VÚB, a.s., IBAN: SK71 0200 0000 0019 5703 8659 (ďalej ako „**Dražobník**“),

každý ďalej ako **Strana** a spoločne ako **Strany**.

1. VÝKLAD

Pokiaľ sa v tejto zmluve používajú pojmy, ktorých definícia je obsiahnutá v Zákone č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoDD“), ich význam je totožný s definíciou uvedenou v ZoDD.

2. PREDMET ZMLUVY

- (a) Dražobník sa zaväzuje poskytovať Správcovi služby spočívajúce vo vykonávaní dražieb/opakovaných dražieb realizovaných v súlade s ustanoveniami ZoDD na základe jednotlivých zmlúv o vykonaní dražby/opakovanej dražby, ako aj ostatných činností a záležitostí súvisiacich s realizáciou dražieb, ktoré sa Dražobník zaväzuje zariadiť pre Správcu, a ktoré sú uvedené v Prílohe 1, alebo na ktorých vykonaní sa Správca s Dražobníkom písomne dohodnú.
- (b) Správca sa zaväzuje zaplatiť Dražobníkovi odmenu a uhradiť náklady v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
- (c) Správca týmto udeľuje Dražobníkovi plnomocenstvo na vykonanie všetkých úkonov v mene Správcu, ktoré sú potrebné na výkon realizácie záložného práva a na plnenie povinností Dražobníka podľa tejto zmluvy, a Dražobník toto plnomocenstvo prijíma.
- (d) Ak to bude potrebné na plnenie povinností Dražobníka podľa tejto zmluvy, Správca na požiadanie Dražobníka vystaví Dražobníkovi osobitné plnomocenstvo vo forme a s obsahom prijateľnými pre Strany.
- (e) Dražobník je zodpovedný Správcovi za plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo všeobecných právnych predpisov a tejto zmluvy, všetkými tretími osobami, s ktorými alebo prostredníctvom ktorých bude Dražobník plniť predmet tejto zmluvy.

3. ODMENA A NÁKLADY DRAŽOBNÍKA

3.1 Všeobecne

- (a) Strany sa dohodli, že v jednotlivých zmluvách o vykonaní dražby/ opakovanej dražby, bude odmena a náklady Dražobníka určená odkazom na ustanovenia článku 3 tejto zmluvy.

- (b) Strany si môžu v jednotlivých zmluvách o vykonaní dražby/ opakovanej dražby dohodnúť spôsob výpočtu odmeny a nákladov Dražobníka aj iným spôsobom, ako je uvedené v článku 3 tejto zmluvy.
- (c) Dražobník je platcom DPH. Všetky dohodnuté sumy odmeny sú uvedené bez DPH, pokiaľ nie je v zmluve uvedené, že sumy odmeny sú vrátane DPH.
- (d) Náklady dražby zahŕňajú odmenu Dražobníka a náklady Dražobníka vzniknuté v súvislosti s realizáciou dražby/opakovanej dražby, t.j. náklady účelne vynaložené Dražobníkom na materiálne a organizačné zabezpečenie prípravy a priebehu dražby; medzi náklady patria najmä náklady na cestovné, inzerciu, na vyhotovenie znaleckého posudku, notárske poplatky, kolky, prenájom miestnosti, poštovné, určené vo výške a spôsobom, ktorý je uvedený v článku 3 tejto zmluvy.
- (e) Náklady dražby sa hradia z výťažku dražby. Ak je navrhovateľom dražby Správca ako záložný veriteľ, náklady dražby/opakovanej dražby sa hradia z výťažku dražby maximálne v rozsahu povinnosti vlastníka predmetu dražby znášať ich náhradu (§ 25 ods. (1) a (2) ZoDD).
- (f) Strany sa dohodli, že Dražobník je oprávnený svoju odmenu a náklady dražby odpočítat priamo z výťažku dražby.
- (g) Dražobník sa zaväzuje bez zbytočných prierahov z výťažku dražby uhradiť Správcovi výšku aktualizovanej pohľadávky, ktorú oznámi Správca na základe písomnej žiadosti, ktorú sa zaväzuje Dražobník zaslať Správcovi najneskôr deň pred konaním dražby/opakovanej dražby.
- (h) Dražobník je povinný po odpočítaní odmeny dražobníka, nákladov dražby a úhrade aktualizovanej pohľadávky Správcovi, zvyšok výťažku dražby vyplatiť predchádzajúcemu vlastníkovi predmetu dražby, resp. zložiť do notárskej úschovy v súlade s ust. § 151 ma ods. 5 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

3.2 Odmena a náklady pre prípad vydraženia predmetu dražby

- (a) V prípade, úspešnej dražby je odmena určená vo výške 10% (vrátane DPH) z výťažku dražby, nie však viac ako 20% (vrátane DPH) z výšky pohľadávky.

3.3 Odmena a náklady pre prípad nevydraženia predmetu dražby

- (a) V prípade, ak dôjde k upusteniu od dražby/opakovanej dražby zo strany Správcu po doručení oznámenia o dražbe vlastníkovi predmetu dražby z dôvodu, že Správcovi je uhradená
 - (i) celá pohľadávka vrátane nákladov dražby, alebo
 - (ii) časť pohľadávky vrátane nákladov dražby a medzi Správcom a dlžníkom došlo k dohode o vysporiadaní zvyšnej časti pohľadávky,

má Dražobník nárok na odmenu vo výške 10 % (vrátane DPH) z vymáhanej pohľadávky a na úhradu účelne vynaložených nákladov.

- (b) V prípade, ak dôjde k upusteniu od dražby/opakovanej dražby zo strany Správcu do doručenia oznámenia o dražbe vlastníkovi predmetu dražby z dôvodu, že Správcovi je uhradená
 - (i) celá pohľadávka vrátane nákladov dražby, alebo

- (ii) časť pohľadávky vrátane nákladov dražby a medzi Správcom a dlžníkom došlo k dohode o vysporiadaní zvyšnej časti pohľadávky,

má Dražobník nárok na odmenu vo výške 3 % (vrátane DPH) z vymáhanej pohľadávky a na úhradu účelne vynaložených nákladov.

- (c) Dražobník nemá nárok na odmenu ale len nárok na úhradu účelne vynaložených nákladov v prípade, že predmet dražby nebude vydražený z nasledovných dôvodov:
 - (i) Predmet dražby nebude vydražený z dôvodu, že sa dražby/opakovanej dražby nezúčastní žiaden účastník alebo, že žiaden z účastníkov dražby/opakovanej dražby neurobí podanie, pričom Správca neuzatvorí s Dražobníkom zmluvu o vykonaní opakovanej dražby. Ak bude zmluva o vykonaní opakovanej dražby uzatvorená a predmet dražby vydražený, Dražobník má nárok iba na odmenu vypočítanú obdobne podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy a úhradu účelne vynaložených nákladov za všetky vykonané kolá dražby.
 - (ii) Dražobník upustí od dražby/opakovanej dražby, pretože mu bude preukázané vykonateľným rozhodnutím súdu, že Správca nie je oprávnený navrhnúť vykonanie dražby (resp. rozhodnutie obdobného charakteru);
 - (iii) Dražobník upustí od dražby/opakovanej dražby, pretože bolo vykonateľným rozhodnutím súdu alebo príslušného orgánu štátnej správy zakázané s predmetom dražby nakladať (resp. rozhodnutie obdobného charakteru);
 - (iv) na majetok vlastníka predmetu dražby bude vyhlásený konkurz alebo schválená reštrukturalizácia v zmysle zákona č.7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii,
 - (v) Správca udelil súhlas na vykonanie exekúcie predajom predmetu dražby podľa zákona č. 233/1995 Z.z.,
 - (vi) Správca sa dohodol s dlžníkom alebo tretou osobou na inom vysporiadaní pohľadávky,
- (d) V prípade, že bude dražba/opakovaná dražba zmarená vydražiteľom, použije sa dražobná zábezpeka na úhradu nákladov ako aj na úhradu odmeny zmarenej dražby vypočítanej podľa článku 3.2 zmluvy tak, ako keby bola dražba/opakovaná dražba úspešná a zároveň na úhradu nákladov opakovanej dražby realizovanej z dôvodu zmarenia dražby. V prípade, že dražobná zábezpeka nebola zložená alebo nepostačuje na úhradu nákladov vrátane paušálnej odmeny zmarenej dražby a následnej opakovanej dražby, je Dražobník oprávnený vymáhať si náklady zmarenej dražby a následnej opakovanej dražby od vydražiteľa, ktorý zmaril vykonanie dražby, nie však od Správcu.
- (e) V prípade, že Dražobník upustí od dražby/opakovanej dražby z akýchkoľvek iných dôvodov, ako sú uvedené v tomto článku alebo bude upustené od dražby/opakovanej dražby z akýchkoľvek dôvodov na strane Dražobníka nevzniká mu nárok na uhradenie odmeny ani nákladov zo strany Správcu.

3.4 Splatnosť a fakturácia

- (a) Nárok na zaplatenie odmeny a nákladov vzniká Dražobníkovi dňom:
 - (i) úplného zaplatenia výťažku dražby, ak sú odmena a náklady určené podľa odseku 3.2 tejto zmluvy, pričom za deň zaplatenia sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na účet Dražobníka;

- (ii) dňom splnenia podmienok podľa odseku 3.3 tejto zmluvy;
- (iii) dňom zmarenia dražby.
- (b) V prípade, že Správca kedykoľvek počas realizácie dražby/opakovanej dražby požiada Dražobníka o vyčíslenie nákladov a odmeny, Dražobník je povinný tak urobiť najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa doručenia požiadavky.
- (c) Dražobník najneskôr do piatich pracovných dní odo dňa úplného zaplatenia výťažku dražby alebo odo dňa, keď nastala niektorá skutočnosť podľa odseku 3.3, zašle Správci návrh vyčíslenia odmeny a nákladov spolu s príslušnou DPH na odsúhlasenie s tým, že výšku reálne vynaložených nákladov preukáže Správci predložením kópií daňových dokladov.
- (d) Ak Správca namietne Dražobníkom predložené vyčíslenie nákladov z dôvodu, že ide o náklady, ktoré neboli vynaložené ako účelné a nevyhnutné alebo boli vynaložené v rozpore s touto zmluvou alebo so zmluvou o vykonaní dražby/opakovanej dražby, zaväzuje sa Dražobník podať Správci vysvetlenie k sporným nákladom najneskôr do piatich pracovných dní odo dňa vznesenia námietky.
- (e) Dražobník do piatich dní od schválenia návrhu vyčíslenia nákladov podľa čl. 3.4. ods. c), prípadne od dosiahnutia dohody o výške nákladov podľa čl. 3.4. ods. d) vystaví faktúru a zašle ju Správci. Faktúra Dražobníka je splatná do 14 dní od jej obdržania Správcom. V prípade ak si Dražobník výšku nákladov a odmeny odrátal z výťažku dražby, vo vystavenej faktúre bude uvedená suma k úhrade 0,00 Eur.
- (e) Ak faktúra nebude spĺňať náležitosti podľa § 71 ods. (2) zák. č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení, alebo nebude vystavená v súlade s touto zmluvou, má Správca právo vrátiť ju v lehote jej splatnosti Dražobníkovi na opravu. Vrátením faktúry prestáva platiť pôvodná lehota jej splatnosti. Nová lehota splatnosti začína plynúť dňom doručenia opravenej faktúry Správci.

3.5 Predpokladané náklady

- (a) Predpokladaná výška nákladov na vykonanie jedného kola dražby predstavuje sumu maximálne do výšky **1.500,- EUR** (slovom: tisícpäťsto eur). Fakturovaná suma nákladov bude stanovená reálne vynaloženými nákladmi. V zmluve o vykonaní dražby/opakovanej dražby bude suma predpokladaných nákladov určená odkazom na túto Rámcovú zmluvu.

4. POVINNOSTI DRAŽOBNÍKA

- (a) Dražobník sa zaväzuje počas trvania tejto zmluvy dodržiavať záväzky a plniť povinnosti uvedené v tejto zmluve.
- (b) Dražobník je povinný plniť svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy riadne a včas.
- (c) Dražobník je povinný postupovať pri plnení povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a v súvislosti s ním:
 - (i) s náležitou odbornou starostlivosťou a riadne a včas, najmä s cieľom speňažiť predmet dražby za reálnu cenu zodpovedajúcu miestu, času a dobe v súvislosti s výkonom dražby a v súvislosti s požiadavkami Správcu;
 - (ii) v súlade s relevantnými právnymi predpismi a dobrými mravmi;

- (iii) v súlade s predpismi alebo postupmi Správcu, s ktorými ho Správca môže kedykoľvek písomne oboznámiť a zaviazat' ho ich plnením podľa svojho vlastného uváženia; a
 - (iv) vždy tak, aby nepoškodil dobré obchodné meno Správcu.
- (d) Dražobník je povinný ako účet, na ktorý budú účastníci dražby skladat' dražobné zábezpeky, a na ktorý má vydražiteľ zaplatiť výt'azok dražby, uvádzať vždy účet Dražobníka.
 - (e) Dražobník je povinný vydat' Správcovi na požiadanie bez zbytočného odkladu akúkoľvek dokumentáciu, ktorú od Správcu prevzal.
 - (f) Dražobník je povinný pre prípad zmeny alebo zmeny interpretácie právnych predpisov upravujúcich činnosť Správcu, uzavrieť dodatok k tejto zmluve odôvodnene požadovaný Správcom v Správcom vyžadovanej forme tak, aby Správca mal zabezpečený súlad so všetkými právnymi a inými predpismi upravujúcimi jeho činnosť.
 - (g) Dražobník je povinný písomne informovať Správcu o porušení svojej povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy bez zbytočného odkladu po tom, čo sa dozvedel o porušení. Dražobník je zároveň povinný bez zbytočného odkladu informovať Správcu o akejkoľvek skutočnosti, ktorá by mohla nepriaznivo ovplyvniť jeho schopnosť plniť svoje povinnosti podľa tejto zmluvy.
 - (h) Dražobník je povinný oznámiť Správcovi všetky okolnosti a skutočnosti, ktoré zistí pri činnosti pre Správcu, a ktoré môžu mať vplyv na jeho rozhodovanie o záležitostiach týkajúcich sa predmetu tejto zmluvy a to tak, aby mohli včas byť prijaté príslušné opatrenia.
 - (i) Dražobník je povinný na požiadanie Správcu bezodkladne poskytnúť Správcovi informácie týkajúce sa predmetu tejto zmluvy.
 - (j) Dražobník je povinný na požiadanie Správcu vyhotoviť bezplatne kópie zo spisovej evidencie dražieb.
 - (k) Dražobník je povinný mať platne a účinne uzatvorenú poistnú zmluvu o poistení zodpovednosti za škodu, ktorá by mohla vzniknúť v súvislosti s činnosťou Dražobníka s minimálnou výškou poistného plnenia v zmysle ZoDD počas celej platnosti tejto zmluvy.

5. VYHLÁSENIA A ZÁRUKY DRAŽOBNÍKA

Dražobník vyhlasuje Správcovi a zaručuje sa mu, že:

- (a) je právnickou osobou riadne a platne založenou a platne existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky,
- (b) je oprávnený organizovať dobrovoľné dražby podľa zákona o dobrovoľných dražbách, a to na základe koncesnej listiny vydananej Okresným úradom v Bratislave pod. č. Žo-2002/10424/5/10E zo dňa 09.12.2002, a získal všetky oprávnenia a povolenia potrebné na výkon činnosti podľa tejto zmluvy;
- (c) podľa najlepšej vedomosti Dražobníka, po vykonaní všetkých náležitých zisťovaní, neexistuje žiadne Podstatné porušenie zmluvy;
- (d) všetky údaje, ktoré Správcovi o sebe a svojej činnosti poskytol pred uzavretím tejto zmluvy sú správne a pravdivé;

- (e) záujmy Správcu sú mu známe v rozsahu, aby vždy vedel rozhodnúť aké konanie alebo zdržanie sa konania je v najlepšom záujme Správcu;
- (f) bude dohodnutú činnosť vykonávať s odbornou starostlivosťou a v súlade s touto zmluvou, a podľa pokynov Správcu, ak nebudú v rozpore so ZoDD (o čom sa zaväzuje Správca bezodkladne informovať) a pri príprave a vykonávaní dražby sa bude vždy usilovať dosiahnuť čo najvyššiu cenu dosiahnutú vydražením;
- (g) uzavrel s poisťovňou zmluvu poistení svojej zodpovednosti za škodu, ktorá by mohla v súvislosti s jeho činnosťou Dražobníka vzniknúť, pričom výška poistného plnenia je 2.000.000 Eur;
- (h) nie je ovládaný Správcom a nekoná so správcom v zhode, nie je osobou s osobitným vzťahom k Správci.

6. ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODY

- (a) Dražobník zodpovedá Správci za všetky škody a straty, ktoré mu vznikli v dôsledku jeho porušenia tejto zmluvy a/alebo právneho predpisu. Tejto zodpovednosti sa zbaví, ak preukáže, že škode nemohol zabrániť ani pri vynaložení úsilia, ktoré možno od neho spravodlivo požadovať.

7. DÔVERNÉ INFORMÁCIE

- 7.1.** Každá Strana sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o všetkých informáciách, ktoré jej boli poskytnuté alebo ktoré inak získala v súvislosti s touto zmluvou s výnimkou nasledujúcich prípadov:
- (a) ak je poskytnutie informácie vyžadované od dotknutej Strany právnymi predpismi alebo orgánom dohľadu nad činnosťou Strany;
 - (b) ak je informácia verejne dostupná z iného dôvodu ako je porušenie povinnosti mlčanlivosti dotknutou Stranou;
 - (c) ak je informácia poskytnutá odborným poradcom dotknutej Strany (vrátane právnych, účtovných, daňových a iných poradcov) príp. iným osobám, ktorí sú buď viazaní všeobecnou profesionálnou povinnosťou mlčanlivosti alebo ak sa voči dotknutej Strane zaviazali povinnosťou mlčanlivosti;
 - (d) pre účely akéhokoľvek súdneho, rozhodcovského, správneho alebo iného konania, ktorého je dotknutá Strana účastníkom.
 - (e) ak je informácia poskytnutá so súhlasom druhej Strany,
 - (f) ak je informácia poskytnutá ovládajúcej osobe dotknutej Strany alebo ovládanej osobe dotknutej Strany.

8. TRVANIE A UKONČENIE

8.1 Trvanie zmluvy

- (a) Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- (b) Platnosť zmluvy je možné ukončiť výpoveďou alebo písomnou dohodou Správca a Dražobníka o skončení platnosti tejto zmluvy. V prípade, ak ukončenie zmluvy dohodou

navrhne Dražobník a zmluvné strany sa zároveň dohodnú na inom ukončení zmlúv o vykonaní dražby ako v čl. 8.4 a), Dražobník v takomto prípade znáša všetky náklady dražby a nárok na odmenu mu nevzniká.

8.2 Výpoveď zmluvy

- (a) Správca je oprávnený túto zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:
- (i) ak dôjde k Podstatnému porušeniu zmluvy Dražobníkom;
 - (ii) ak dôjde k zmene právnych predpisov, ktorá podľa odôvodneného názoru Správcu podstatným nepriaznivým spôsobom ovplyvní spoluprácu Strán podľa tejto zmluvy alebo zmarí dosiahnutie účelu tejto zmluvy;
 - (iii) ak nastane Udalosť vyššej moci, ktorá bráni Dražobníkovi v poskytovaní Služieb, ak poskytovanie Služieb nie je v plnom rozsahu obnovené najneskôr do 30 dní odo dňa vzniku Udalosti vyššej moci; alebo
- (b) **Podstatné porušenie zmluvy Dražobníkom** znamená ktorúkoľvek z nasledujúcich udalostí:
- (i) porušenie povinnosti Dražobníka upustiť od dražby v prípade, kedy bol tak v zmysle zákona povinný urobiť;
 - (ii) porušenie povinnosti Dražobníka uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škodu, ktorá by mohla vzniknúť v súvislosti s činnosťou Dražobníka s minimálnou výškou plnenia 2.000.000 Eur a povinnosti udržiavať toto poistenie;
 - (iii) porušenie akejkoľvek povinnosti Dražobníka týkajúcej sa ochrany osobných údajov vyplývajúcej z tejto zmluvy, zo zmlúv o vykonaní dražby uzatvorených na základe tejto zmluvy, a/alebo z príslušných právnych predpisov;
 - (iv) strata oprávnenia Dražobníka vykonávať činnosti, ktoré sú predmetom Služieb alebo pozastavenie výkonu týchto činností.
- (c) Zmluvu možno vypovedať písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane, ktorá obsahuje dôvod výpovede. Výpoveď je účinná:
- (i) prevzatím alebo
 - (ii) v prípade, ak adresát zásielku neprevezme alebo jej doručenie zmarí, tak na 5-ty deň odo dňa vrátenia poštovej zásielky poštovým podnikom ako neprevzatej z akéhokoľvek dôvodu.

Pre prípad doručenia výpovede neplatí ustanovenie čl. 9 tejto zmluvy. Spolu s výpoveďou tejto zmluvy je Správca oprávnený vypovedať aj zmluvy o vykonaní dražby s rovnakými účinkami výpovede.

8.3 Následky ukončenia platnosti zmluvy

- (a) Dňom ukončenia platnosti tejto zmluvy zanikajú práva a povinnosti Strán podľa tejto zmluvy, ak z ustanovení tejto zmluvy nevyplýva niečo iné.
- (b) Najneskôr do 15 dní odo dňa ukončenia tejto zmluvy je Dražobník povinný vrátiť Správcovi všetku dokumentáciu ako aj všetky iné informácie, ktoré Dražobník ohľadom pohľadávky získal. Tým nie je dotknutá archivačná povinnosť v zmysle § 8 Zákona.

- (c) S výnimkou povinností podľa článku 7, ktoré zostávajú nedotknuté po časovo neobmedzené obdobie, práva a povinnosti z tejto zmluvy zanikajú dňom ich vysporiadania.
- (d) Zánikom tejto zmluvy nie sú dotknuté práva a povinnosti Strán vyplývajúce zo zmluvy o vykonaní dražby/opakovanej dražby uzatvorenej na základe tejto zmluvy a prípadné odkazy, ktoré sa nachádzajú v zmluvách o vykonaní dražby/opakovanej dražby, na ustanovenia tejto zmluvy, zostávajú v platnosti aj po ukončení tejto zmluvy a to najneskôr do ukončenia zmluvy o vykonaní dražby/opakovanej dražby podľa bodu 8.4 zmluvy.

8.4 Trvanie a ukončenie zmluvy o vykonaní dražby/opakovanej dražby

- (a) Zmluva o vykonaní dražby/opakovanej dražby sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa jej uzatvorenia do dňa zaplatenia ceny dosiahnutej vydražením alebo zmarenia dražby alebo v prípade, že žiaden z účastníkov dražby neurobí ani najnižšie podanie alebo žiaden z účastníkov dražby neurobí najnižšie podanie ani po jeho znížení.
- (b) Pred uplynutím doby dohodnutej v bode (a) tohto článku, môže Správca vypovedať zmluvu o vykonaní dražby/opakovanej dražby kedykoľvek bez udania dôvodu a upustiť od ďalšej realizácie dražby. Na účinky výpovede platia ustanovenia čl. 8.3 písm. b) tejto Zmluvy.
- (c) Po ukončení zmluvy o vykonaní dražby/opakovanej dražby zostávajú zachované nároky Strán, ktoré vznikli do dňa ukončenia zmluvného vzťahu.

9. DORUČOVANIE

- (a) Akékoľvek oznámenie alebo iná formálna korešpondencia podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy uvedené v tomto článku alebo na iné adresy, ktoré si Strany navzájom oznámia písomne (emailom):

Správca: SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.

Dražobník: U9 a.s.

Adresa:

Adresa:

Bebravská 34

Zelinárska 6

821 07 Bratislava

821 08 Bratislava

email: adamova@spoby.sk

email: zuzana.skublova@u9.sk

- (b) Písomnosti, ktorých spôsob doručenia je upravený v ZoDD, sa doručujú do vlastných rúk a to doporučenou poštovou zásielkou alebo osobne zamestnancovi Strany poverenému na preberanie zásielok oproti potvrdeniu o jej prevzatí.
- (c) Zmenu adresy alebo kontaktných osôb pre doručovanie môže jedna Strana druhej oznámiť jednostranným písomným oznámením o zmene doručeným druhej Strane spôsobom uvedeným v písmene (a) tohto článku.

10. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- (a) Bez ohľadu na ustanovenia tejto zmluvy sa Strany dohodli, že Správca je oprávnený spolupracovať aj s inými osobami zaoberajúcimi sa organizovaním dražieb v zmysle Zákona a táto zmluva nezakladá žiadnu exkluzivitu pre Dražobníka na poskytovanie služieb podľa tejto zmluvy.
- (b) Strany sa dohodli, že v prípade ak by boli alebo sa stali niektoré z ustanovení tejto zmluvy neplatné resp. neaplikovateľné, nebude tým dotknutá ani obmedzená platnosť, účinnosť a

vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Strany sa zaväzujú, že takto dotknuté ustanovenie zmluvy bude nahradené iným právne relevantným ustanovením resp. inou dohodou sledujúcou účel pôvodného ustanovenia.

- (c) Referencie. Ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená poukázať na vzájomnú spoluprácu, avšak len s písomným súhlasom druhej zmluvnej strany. Rozsah zverejnených informácií musí byť vopred písomne druhou zmluvnou stranou odsúhlasený.
- (d) Ustanovenia tejto zmluvy je možné meniť na základe písomnej dohody Strán formou číslovaného dodatku k tejto zmluve.
- (e) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá Strana dostane dve vyhotovenia.
- (f) Táto zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- (g) Bez toho, aby tým bolo dotknuté ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy, Strany sa dohodli, že použitie akéhokoľvek ustanovenia ktoréhokoľvek právneho predpisu Slovenskej republiky, ktoré nie je kogentné, je výslovne vylúčené v rozsahu, v ktorom by jeho použitie mohlo meniť (čiastočne alebo úplne) význam alebo účel ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy. Tým však nie sú dotknuté žiadne práva Správcu ani povinnosti Dražobníka výslovne neupravené touto zmluvou ale existujúce podľa príslušných právnych predpisov.

V Bratislave, dňa **05.09.2023**

V Bratislave, dňa **06.09.2023**

Dražobník:

Mgr. Peter Vetrak
predseda predstavenstva

	U9, a.s., Zelinárska 6 821 08 Bratislava
	MS Bratislava III., odd. Sa vl. 3070/B IČO: 35849703 DIČ: 2021706280
	IČ DPH: SK2021706280

Správca:

Mgr.  á
konateľ

 SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
Debravská 34
821 07 Bratislava
IČO: 35 815 329
DIČ: 2020246668

-2-

SLUŽBY POSKYTOVANÉ DRAŽOBNÍKOM V RÁMCI ZMLUVY

- (a) Vyhотовovanie a zasielanie oznámení o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v mene Správcu v zmysle ustanovení § 151 I a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a registrácia začiatku výkonu záložného práva formou Dražby v mene Správcu v zmysle ustanovení § 151 I a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka na základe plnomocenstva udeleného Správcom, ktorého vzor tvorí prílohu k tejto Zmluve.
- (b) Vykonávanie dražieb na základe návrhov na vykonanie dražieb s tým, že Zmluva o vykonaní dražby/opakovanej dražby bude pripravená Dražobníkom na podpísanie do troch pracovných dní odo dňa doručenia Návrhu na vykonanie dražby. Ďalšie písomné úkony vo vzťahu ku konkrétnej dražbe vykonávané Dražobníkom na základe pokynu Správcom.
- (c) Vyhľadať pre účely zistenia trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby alebo trvalých pobytov spoluvlastníkov predmetu dražby trvalé pobyty dopytom na Register obyvateľov SR.
- (d) Zabezpečovanie ohodnotenia predmetu dražby pre Správcu v zmysle ZoDD alebo prevzatie existujúcich znaleckých posudkov, ktoré môžu byť v zmysle ZoDD použité pri dražbe od Správcu.
- (e) Zabezpečovanie obhliadok predmetov dražby v rámci dražobného konania v zmysle zákona.
- (f) Uverejňovanie oznámenia o dražbe v Notárskom centrálnom registri dražieb a jeho zasielanie osobám uvedeným v § 17 ods. 5 Zákona v zákonných lehotách podľa § 17 ods.2.,3., 4 a vyvesenie oznámenia vo verejne prístupnej časti objektu, v ktorom sa dražba koná, vyvesenie v mieste spôsobom obvyklým v zmysle § 11 Zákona. Zabezpečenie uverejnenia oznámenia o dražbe alebo opakovanej dražbe ako aj iných údajov v zmysle zákona v Obchodnom vestníku vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky.
- (g) Dražobník je povinný umožniť nazretie do písomností súvisiacich s dražbou Správci, vlastníkovi predmetu dražby, dlžníkovi a účastníkovi dražby s výnimkou údajov týkajúcich sa možnosti zníženia najnižšieho podania.
- (h) Dražobník je povinný na žiadosť dlžníka alebo vlastníka predmetu dražby oznámiť výšku pohľadávky s vyčísleným príslušenstvom a nákladmi dražby. Pre tieto účely je Správca povinný poskytnúť Dražobníkovi potrebnú súčinnosť na zistenie výšky pohľadávky a príslušenstva.
- (i) Príprava inzertnej kampane, zabezpečenie spracovania informácií o predmete dražby, informovanie vytypovaných investorov ako potenciálnych účastníkov dražby a distribúcia informačných materiálov pre dražbu v rozsahu potrebnom na naplnení účelu dražby, ktorým je vydraženie predmetu dražby a následná úhrada pohľadávky Správcu.
- (j) Priebežné informovanie Správcu o svojej činnosti a o momentálnom stave dražieb.
- (k) Poskytovanie akýchkoľvek informácií týkajúcich sa zverených dražieb Správci ad hoc, na požiadanie Správcu.
- (l) Zabezpečenie organizácie konania dražby, najmä riadne zverejnenie dražby, výber vhodného Licitátora, miesta konania dražby, vytýčenie termínu dražby, vyhotovenie resp. zabezpečenie vyhotovenia zápisnice o vykonaní dražby notárom, prípadne vyhotovenie potvrdenia o nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetu dražby, vyhotovenie zápisnice o odovzdaní predmetu dražby a ďalších potrebných písomných dokumentov v zmysle platnej legislatívy.

- (m) Informovanie Správcu bez zbytočného odkladu o tom, že dlžník spochybnil svoj záväzok uhradiť pohľadávku.

PODMIENKY VYKONÁVANIA DRAŽIEB

1.1 Najnižšie podanie

- (a) Suma najnižšieho podania bude v Zmluvách o vykonaní dražby/opakovanej dražby, pri ktorých sa predmet dražby ohodnocuje znaleckým posudkom stanovená pre prvé kolo dražby vo výške ocenenia podľa znaleckého posudku a pre opakovanú dražbu percentom zo znaleckého posudku, ktoré podlieha schváleniu Správcu. V ostatných prípadoch bude suma najnižšieho podania predmetu dražby zabezpečená Dražobníkom, pričom Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania Dražby. Ak hodnota predmetu dražby nebude zistená znaleckým posudkom podlieha suma najnižšieho podania schváleniu Správcu.
- (b) V prípade, že vykonanie ohodnotenia predmetu dražby/opakovanej dražby bude znemožnené pre neposkytnutie súčinnosti zo strany osoby, ktorá má predmet dražby v držbe, je dražobník oprávnený vykonať ohodnotenie z dostupných údajov. Pre tieto účely sa Správca zaväzuje poskytnúť Dražobníkovi všetky dostupné údaje o predmete dražby ktorými disponuje a to najmä znalecký posudok.
- (c) Pokiaľ v Zmluve o vykonaní dražby/opakovanej dražby nebude dohodnuté inak, alebo Správca nezakáže Dražobníkovi znižovať najnižšie podanie, Strany sa dohodli, že Dražobník bude v rámci jednotlivých dražieb postupovať pri znižovaní najnižšieho podania nasledovne:
- (i) Licitátor je oprávnený znižovať najnižšie podanie postupne, pri každom znížení maximálne o 5 % zo sumy ocenenia podľa znaleckého posudku a to pri predmetoch dražby, ktorými sú byty alebo rodinné domy, v ktorých má dlžník trvalý pobyt v rámci prvého kola dražby najviac do výšky 90% zo sumy určenej znaleckým posudkom (t. j celkové zníženie o 10% zo znaleckej ceny) a v rámci ďalšieho kola dražby najviac do výšky 75 % zo sumy určenej znaleckým posudkom (t. j celkové zníženie o 25% zo znaleckej ceny).
 - (ii) Licitátor je oprávnený v rámci prvého kola dražby znižovať najnižšie podanie postupne, pri každom znížení maximálne o 5 % zo sumy ocenenia podľa znaleckého posudku a to pri predmetoch dražby, ktorými nie sú byty alebo rodinné domy, v ktorých nemá dlžník trvalý pobyt najviac do výšky 80 % zo sumy určenej znaleckým posudkom (t. j celkové zníženie o 20% zo znaleckej ceny).
 - (iii) Licitátor je oprávnený v rámci druhého kola dražby znižovať najnižšie podanie postupne pri každom znížení maximálne o 5 % zo sumy ocenenia podľa znaleckého posudku a to pri predmetoch dražby, ktorými nie sú byty alebo rodinné domy, v ktorých nemá dlžník trvalý pobyt najviac do výšky 50 % zo sumy určenej znaleckým posudkom (t. j celkové zníženie o 50% zo znaleckej ceny).
 - (iv) ak žiaden z účastníkov dražby neurobí podanie napriek jeho opätovnému zníženiu v zmysle, licitátor dražbu ukončí;
 - (v) na základe dohody Správcu a Dražobníka je Dražobník oprávnený uviesť len možnosť zníženia najnižšieho podania, nie však výšku znižovania. Dražobník nie je oprávnený poskytnúť iné informácie o znižovaní najnižšieho podania, ako sú uvedené v predchádzajúcej vete.
 - (vi) suma najnižšieho podania bude pre účely Zmluvy o vykonaní dražby/opakovanej dražby určená odkazom na túto zmluvu, ak bude predmet dražby ohodnotený znaleckým posudkom, v ostatných prípadoch uvedie Dražobník v Zmluve o vykonaní dražby/opakovanej dražby

ako najnižšie podanie hodnotu predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase, ktorá bude schválená Správcom. Bez ohľadu na vyššie uvedené sa zmluvné strany dohodli, že Správca je oprávnený v Zmluve o vykonaní dražby/opakovanej dražby dohodnúť maximálnu výšku zníženého podania iným spôsobom, ako je stanovené vo vyššie uvedených ustanoveniach, pri dodržaní zákonných limitov.

1.2 Minimálne prihodenie

Strany sa dohodli, že v Zmluve o vykonaní dražby/opakovanej dražby bude suma minimálneho prihodenia určená v súlade so ZoDD, s ohľadom na hodnotu predmetu dražby.

1.3 Zábezpeka

- (a) Strany sa dohodli, že Dražobník je povinný požadovať zloženie dražobnej zábezpeky s tým, že dražobná zábezpeka bude použitá na úhradu nákladov dražby vrátane odmeny, ak vydražiteľ zmarí dražbu. Za tým účelom je dražobník povinný stanoviť výšku dražobnej zábezpeky maximálne vo výške 30 % zo sumy najnižšieho podania zaokrúhlenú na celé stovky nadol, nie však vyššiu ako 49.790,88 Eur. Dražobník je povinný dbať pri určení výšky dražobnej zábezpeky na to, aby nebola ohrozená účasť záujemcov na dražbe a aby zároveň výška dražobnej zábezpeky postačovala na úhradu nákladov dražby vrátane odmeny.
- (b) Spôsob, lehota na zloženie dražobnej zábezpeky, výška dražobnej zábezpeky, číslo účtu, na ktorý má byť dražobná zábezpeka zložená, náležitosti dokladu o zložení dražobnej zábezpeky, spôsob zloženia dražobnej zábezpeky budú uvedené v oznámení o dražbe.
- (c) Ak účastník dražby platí dražobnú zábezpeku v peniazoch na účet Dražobníka, považuje sa dražobná zábezpeka za zaplatenú, ak do otvorenia dražby bola pripísaná na účet Dražobníka.
- (d) Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.

1.4 Miesto, dátum a čas otvorenia dražby

- (a) Strany sa dohodli, že miestom konania dražby budú priestory vybraté Dražobníkom a schválené Správcom, tak aby nebola obmedzená účasť na dražbe a boli dodržané všetky lehoty stanovené ZoDD.

1.5 Úhrada ceny dosiahnutej vydražením a odovzdanie výťažku

- (a) Výťažok dražby je vydražiteľ povinný uhradiť podľa podmienok stanovených v Oznámení o dražbe/Oznámení o opakovanej dražbe.
- (b) Vydražiteľ je povinný uhradiť výťažok dražby do 15 kalendárnych dní odo dňa udelenia príklepu na účet Dražobníka, ak výťažok dražby je vyšší ako 6.640,- Eur. V prípade, že výťažok dražby je nižší ako 6.640,- Eur je vydražiteľ povinný zaplatiť výťažok dražby bezodkladne v deň konania dražby po udelení príklepu.
- (c) V prípade, že Správca využije právo na predĺženie lehoty na zaplatenie výťažku dražby pre vydražiteľa, zaväzuje sa informovať Dražobníka o tejto skutočnosti najneskôr v posledný deň vypršania 15-dňovej lehoty na zaplatenie. Ak Správca o takejto skutočnosti dražobníka nebude informovať, zaväzuje sa Dražobník dražbu zmariť a zaregistrovať Oznámenie o zmarení dražby v Notárskom centrálnom registri.
- (d) Deň zaplatenia výťažku dražby je Dražobník povinný oznámiť Správcovi bez zbytočného odkladu.
- (e) Najneskôr do 5 pracovných dní po zaplatení výťažku dražby a po odsúhlasení nákladov dražby zo strany Správcu je Dražobník povinný odpočítať z výťažku dražby náklady dražby vrátane odmeny

a následne na účet Správcu poukázať časť výťažku dražby rovnajúcu sa aktuálnej výške vymáhanej pohľadávky, resp. celý zostatok výťažok dražby, pokiaľ neprevyšuje vymáhanú pohľadávku.

- (f) Dražobník sa zaväzuje, že na základe plnomocenstva vystaveným Správcom uloží v mene Správcu v zmysle ustanovenia § 151ma ods. 5 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka do notárskej úschovy v prospech ostatných záložných veriteľov a záložcu prevyšujúcu peňažnú čiastku. Prevyšujúcu peňažnú čiastku uloží Dražobník v mene Správcu do notárskej úschovy pre ostatných záložných veriteľov a záložcu.
- (g) Dražobník v zmysle ust. § 19 ods. 1 písm. k) Zákona o dobrovoľných dražbách prijme popri Správcom plnenie vo výške pohľadávky Správcu s príslušenstvom vrátane nákladov dražby v rozsahu ustanovenom zákonom o dražbách, ktoré mu dlžník alebo vlastník predmetu dražby pred dražbou zloží na účely splnenia dlhu.

1.6 Zabezpečenie informovanosti

- (a) Dražobník je s prihliadnutím na ustanovenia článku 7 zmluvy povinný na základe dohody so Správcom uverejniť údaje o konaní dražby na internetovej stránke podľa vlastného výberu Dražobníka. Ďalej je Dražobník povinný zabezpečiť uverejnenie údajov o konaní dražby spôsobom, aby bol naplnený účel dražby, prechod vlastníckeho práva k predmetu dražby na základe príklepu za najvyššiu ponúknutú cenu. Spôsob zabezpečenia informovanosti o dražbe je vecou Dražobníka s prihliadnutím na ustanovenia článku 7 zmluvy.
- (b) Dražobník je povinný najneskôr 15 dní pred dňom konania dražby alebo opakovanej dražby uverejniť v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby.
- (c) Ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník umiestni na predmet dražby najmenej 15 dní pred konaním dražby označenie podľa prílohy ZoDD. Zároveň v tejto lehote na viditeľné miesto na predmet dražby umiestni oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe.

1.7 Opakovaná dražba

- (a) V prípade, že žiaden z účastníkov dražby neurobí najnižšie podanie alebo žiaden z účastníkov dražby neurobí najnižšie podanie ani po jeho znížení a dražba bude ukončená alebo bude dražba ukončená z dôvodu jej zmarenia vydražiteľom, Správca je oprávnený uzatvoriť s Dražobníkom do 10 dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo zápisnice o vyzrození o zmarení dražby Zmluvu o vykonaní opakovanej dražby. Znenie Zmluvy o vykonaní opakovanej dražby bude v zásade zhodné so znením Zmluvy o vykonaní dražby s odlišnosťami tam uvedenými, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak.
- (b) Dražobník je povinný v prípade, že bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, uverejniť oznámenie o konaní opakovanej dražby s náležitosťami podľa § 17 ods. 1 písm. a) až f) ZoDD v registri dražieb najmenej desať dní pred začatím opakovanej dražby. V rovnakej lehote je Dražobník povinný zaslať oznámenie o opakovanej dražbe aj osobám uvedeným v § 17 ods. 5 ZoDD.

