



VUB, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25  
 Obch. reg.: Okresný súd Bratislava 1  
 Oddiel: Sa, Vložka č. 341/B, IČO: 31320155, vub.sk



000455732290413 ZZ\_0

## Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti

reg.č.: 001/193668/13-001/000

uzavretá v zmysle §§ 151a až 151 md zákona č 40/1964 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi:

Všeobecnou úverovou bankou, a.s.,  
 Sídlo: Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava  
 IČO: 31 320 155,  
 Obchodný register: Okresný súd Bratislava I  
 Oddiel Sa, vložka číslo 341/B

konajúcou prostredníctvom

1. Ing. Helena Homolová, riaditeľka RP Tvrdošín, TVRDOŠÍN, Trojičné námestie 191, 02744 Tvrdošín  
 2. Mgr. Anna Štíptová, riaditeľka RP Tvrdošín, TVRDOŠÍN, Trojičné námestie 191, 02744 Tvrdošín  
 (ďalej len „záložný veriteľ“ alebo „banka“) na základe plnomocenstva

a

Obchodné meno spoločnosti: TECHNICKÁ OBNOVA A OCHRANA ŽELEZNÍC, A.S. (TOOŽ)  
 Sídlo spoločnosti: SAD-SNP 667/10, ŽILINA, 01001, SK  
 V zastúpení: PaedDr. Peter Kunkela, predseda predstavenstva  
 IČO 43861105  
 Spoločnosť zapísaná v OBCH. REG. OKR. SÚDU ŽILINA, SA, 10617/L

(ďalej len „záložca“)

### ČLÁNOK I. PREDMET ZÁLOHU

1. Záložca TECHNICKÁ OBNOVA A OCHRANA ŽELEZNÍC, A.S. (TOOŽ) je vlastníkom nižšie uvedených nehnuteľností v spoluvlastníckom podiele 1/1,  
 ktoré je (sú) zapísané na LV č. 2928  
 katastrálneho územia 828386 KRÁSNA HÓRKA vydaného Správou katastra: Správa katastra Tvrdošín, a ktorými je (sú):

Byt č. 3

vo vlastníctve

záložcu TECHNICKÁ OBNOVA A OCHRANA ŽELEZNÍC, A.S. (TOOŽ) v spoluvlastníckom podiele 1/1  
 3 p., vchod č.: 1, Medvedzie v bytovom dome súp. č. 254 na parc. C KN č. 541/269

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7760/186844

(ďalej len „záloh“ alebo „nehuteľnosť“)

2. Na nehnuteľnosť(í) zapísané na liste vlastníctva č. 2928 v katastrálnom území 828386 KRÁSNA HÓRKA uvedenú(né) v bode č. 1 tohto článku sa zriaďuje záložné právo podľa tejto zmluvy.

### ČLÁNOK II. ZABEZPEČOVANÁ POHĽADÁVKA

- Záložný veriteľ uzavrel dňa **23. MÁJ 2013** s ROMAN ŠULAN, rod. ŠULAN a ALENA ŠULANOVÁ, rod. ČECHOVÁ (ďalej aj „dĺžnik“ alebo „budúci záložca“) zmluvu o poskytnutí flexihypotéky (ďalej aj „úverová zmluva“ alebo „úver“) vo výške 30.000,00 EUR pod reg. číslom 001/193668/13-001/000, v ktorej sa dĺžnik zaviazal, že záložnému veriteľovi vráti úver, zaplatí úroky a iné príslušenstvo a splní ďalšie záväzky podľa úverovej zmluvy. Záložca týmto potvrdzuje, že s obsahom uvedenej zmluvy o poskytnutí flexihypotéky vrátane jej príloh, bol oboznámený.
- Touto záložnou zmluvou sa okrem pohľadávok z úverovej zmluvy podľa bodu 1 tohto článku zabezpečujú aj pohľadávky, ktoré v budúcnosti vzniknú záložnému veriteľovi voči dĺžnikovi po nadobudnutí vlastníckeho práva dĺžnika k zálohu z titulu poskytnutia ďalšieho úveru podľa úverovej zmluvy, ktorá môže byť uzavretá medzi záložným veriteľom a dĺžnikom v budúcnosti len na základe písomnej osobitnej ponuky na

poskytnutie ďalšieho úveru adresovanej dlžníkovi zo strany záložného veriteľa za podmienky, že ako najvyššia hodnota istiny do ktorej sa zabezpečujú pohľadávky podľa tohto článku sa určuje výška 45 000,00 EUR

### ČLÁNOK III. PREDMET ZMLUVY

1. Na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa uvedenej v čl. II. tejto zmluvy, vrátane príslušenstva, zriaďuje záložca záložné právo v prospech záložného veriteľa, ktorého predmetom je záloh uvedený v čl. I. tejto zmluvy.
2. Záložný veriteľ vyhlasuje, že záložné právo prijíma.

### ČLÁNOK IV. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Záložca doložil výpisom z katastra nehnuteľností v podobe listu vlastníctva č. 2928, že na zálohu neviazne záložné právo inej fyzickej alebo právnickej osoby a vecne bremeno.
2. Záložca sa zaväzuje, že počas trvania touto zmluvou zriaďovaného záložného práva bez predchádzajúceho písomného súhlasu banky sa zdrží nasledovného konania a nesmie založenú nehnuteľnosť:
  - a) scudzíť (najmä predat', darovať', zameniť' s vecami inej osoby, vložiť' ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti alebo družstva, podieľať' sa nimi ako vkladom na podnikaní iného podnikateľa), pokiaľ' nebol v tomto článku už vyjadrený súhlas s nakladaním, v prípade prevodu založenej nehnuteľnosti záložné právo nezaniká a pôsobí v plnom rozsahu podľa tejto zmluvy na nadobúdateľa,
  - b) ani k nej zriadiť' vecné bremeno ani iné obdobné právo, ktoré by sťažovalo výkon práv banky zriaďovaných touto zmluvou.
3. Záložca sa zaväzuje uzatvoriť' nájomné zmluvy na dobu dlhšiu ako 1 rok len so súhlasom banky a súčasne priznáva banke právo požadovať' vypovedanie nájomných zmlúv záložcom v prípade, že nájomné zmluvy boli uzatvorené za zvlášť' nevýhodných podmienok, ktoré by zabránili alebo sťažili prípadnú realizáciu záložného práva. Uvedené sa vzťahuje pre prípady, ak zálohom je byt.
4. Záložný veriteľ podpisom tejto zmluvy vyjadruje súhlas s prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti(iam), ktorá(é) tvorí(ia) predmet zálohu v zmysle uzatvorenej príslušnej zmluvy na kupujúceho, ktorým je dlžník ako budúci záložca uvedený v článku II. tejto zmluvy, s tým, že pri zápise vkladu k nehnuteľnosti(iam), ktorá(é) je (sú) uvedená(é) v čl. I. bode č. 1 tejto zmluvy bude vyznačené záložné právo v prospech záložného veriteľa.
5. Záložný veriteľ sa zaväzuje, že v prípade, ak sa prevod vlastníctva v evidencii katastra nehnuteľností podľa kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi záložcom a dlžníkom neuskutoční z titulu platného a riadne preukázaného odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany dlžníka, zabezpečí bez zbytočného odkladu príslušnej správe katastra podanie na výmaz záložného práva. Náklady spojené s týmto výmazom sa zaväzuje uhradiť' dlžník. Uvedený postup sa uplatní len v prípade, ak ešte nedošlo k čerpaniu finančných prostriedkov z úveru dlžníkom. Obdobný postup bude uplatnený v prípade, ak dlžník nesplní podmienky čerpania úveru, dohodnuté v úverovej zmluve, následkom čoho nebude možné z jeho strany čerpať' úver a zaplatiť' kúpnu cenu. V tomto prípade záložný veriteľ zabezpečí výmaz záložného práva na základe odôvodnenej písomnej žiadosti záložcu, pričom náklady spojené s týmto výmazom sa zaväzuje uhradiť' dlžník.

### ČLÁNOK V. HODNOTA ZÁLOHU

Nehnuteľnosť špecifikovaná v čl. I. tejto zmluvy bola bankou ohodnotená na výšku 45 000,00 EUR .

### ČLÁNOK VI. POISTENIE ZÁLOHU

Záložca sa zaväzuje, že najneskôr ku dňu čerpania úveru poistí záloh, a to v rozsahu stanovenom v úverovej zmluve špecifikovanej v čl. II tejto zmluvy a predloží záložnému veriteľovi príslušný písomný doklad, ktorým oznámi poisťovni vznik záložného práva. V prípade, ak záložca nie je dlžníkom, zabezpečí uvedené dlžník v súlade s podmienkami určenými v príslušnej úverovej zmluve uvedenej v čl. II tejto zmluvy.

### ČLÁNOK VII. NIEKTORÉ PRÁVA A POVINNOSTI ZÁLOŽCU

1. Záložca sa zaväzuje riadne sa o záloh starať' a jeho prípadné poškodenie bez zbytočného odkladu odstrániť'. Pokiaľ' dôjde k nenapraviteľnému zníženiu hodnoty zálohu je záložca povinný doplniť' zabezpečenie poskytnutého úveru zriadením záložného práva k inej nehnuteľnosti v zmysle Obchodných podmienok VÚB, a.s. pre poskytovanie hypotekárnych úverov. V prípade, ak záložca nie je totožný s dlžníkom, sa povinnosť doplnenia zabezpečenia vzťahuje na dlžníka podľa predchádzajúcej vety.
2. Záložca sa zaväzuje dopredu informovať' banku o stavebných úpravách rozsiahleho charakteru (napr. vstavba, nadstavba, pristavba) na založenej(ných) nehnuteľnosti(ach). Realizácia stavebných úprav je podmienená súhlasom banky.
3. Záložca sa zaväzuje sprístupniť' vyššie uvedenú(é) nehnuteľnosť(i) poverenému zástupcovi banky za účelom kontroly stavebno-technického stavu nehnuteľnosti(tí) a spôsobu hospodárenia s ňou(nimi). Povinnosť sprístupniť' predmetnú(é) nehnuteľnosť(i) trvá po celú dobu existencie záložného práva podľa tejto zmluvy.
4. V prípade, ak predmetom zálohu je iba pozemok, platia ustanovenia tohto článku primerane.



## ČLÁNOK VIII. PODMIENKY VÝKONU ZÁLOŽNÉHO PRÁVA PODĽA §151j AŽ §151ma OBČIANSKEHO ZÁKONNÍKA

1. Záložca bez výhrad súhlasí s tým, že v prípade, ak nesplní svoje záväzky voči záložnému veriteľovi ani po predchádzajúcom písomnom upozornení o realizácii záložného práva, resp. uvedené nesplní dlžník, je záložný veriteľ v súlade s §151j ods. 1 Občianskeho zákonníka oprávnený uspokojiť sa pri výkone záložného práva spôsobom určeným v tejto zmluve, alebo predajom zálohu na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách alebo podľa osobitných zákonov (napr. uplatnením postupov podľa Občianskeho súdneho poriadku). Záložný veriteľ písomne oznámi záložcovi, resp. dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, začatie výkonu záložného práva a spôsobu akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu. Po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť.
2. Záložný veriteľ je oprávnený, pokiaľ nerealizuje predaj zálohu podľa zákona o dobrovoľných dražbách alebo podľa osobitných zákonov, predat záloh:
  - a) priamo kupujúcemu,
  - b) prostredníctvom tretej osoby (napr. realitnej kancelárie),
  - c) verejnou súťažou,
  - d) verejným výberovým konaním.
3. Pri predaji zálohu koná záložný veriteľ v mene záložcu. Záložca je povinný, vrátane nadobúdateľa zálohu, strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva. Za potrebnú súčinnosť pri predaji nehnuteľnosti sa považuje najmä súčinnosť pri umožnení obhliadky predávanej nehnuteľnosti kupujúcim, pri vypratávaní nehnuteľnosti a odovzdanie nehnuteľnosti k užívaniu novému vlastníkovi.
4. Predat záloh môže záložný veriteľ najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa doručenia záložcovi, resp. aj dlžníkovi ak nie je totožný so záložcom, oznámenia o začatí výkonu záložného práva, pričom zmluvné strany sa môžu po doručení oznámenia dohodnúť na možnosti predaja zálohu záložným veriteľom v skoršej lehote.
5. V prípade uplatnenia postupu podľa bodu č. 2 tohto článku záložca berie na vedomie, že východiskovou cenou pri predaji založenej(ných) nehnuteľnosti(i), pokiaľ sa záložcovi nepodari dohodnúť s kupujúcim vyššiu cenu, je cena uvedená v čl. V tejto zmluvy, ktorá s pribliadnutím na situáciu na trhu s nehnuteľnosťami môže byť záložným veriteľom primerane znížená alebo zvýšená, avšak iba do tej výšky za ktorú sa nehnuteľnosť predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja nehnuteľnosti. Pre realizovateľnosť tohto spôsobu výkonu záložného práva záložným veriteľom kupna cena v tomto prípade však nemôže klesnúť pod výšku nesplatenej pohľadávky dlžníka vrátane splatného príslušenstva. Záložný veriteľ je počas výkonu záložného práva oprávnený kedykoľvek zmeniť spôsob výkonu záložného práva a predat záloh na dražbe (podľa zákona o dobrovoľných dražbách) alebo podľa osobitných zákonov.
6. Záložný veriteľ bude o priebehu výkonu záložného práva informovať záložcu operatívnym spôsobom (napr. telefonicky, osobným kontaktom), najmä o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na cenu zálohu pri predaji. Po odpredaji zálohu sa záložný veriteľ zaväzuje podať záložcovi písomnú správu o výsledkoch predaja zálohu do 5 pracovných dní odo dňa jeho predaja. V správe budú uvedené najmä údaje o predaji zálohu (napr. forma predaja, miesto predaja, meno kupujúceho), o hodnote výťažku z predaja zálohu, o nákladoch vynaložených na vykonanie záložného práva a o použití výťažku z predaja zálohu.
7. Záložný veriteľ je povinný preukázať záložcovi náklady vynaložené v súvislosti s výkonom záložného práva. Záložný veriteľ je povinný vydať záložcovi do 5 pracovných dní hodnotu výťažku z predaja, ktorá prevyšuje zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.
8. Záložný veriteľ má nárok na úhradu účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva aj v prípade, ak sa záloh nepodari predat. V takom prípade sa záložca zaväzuje do 7 dní od doručenia výzvy uhradiť faktúru(ry), resp. doklady predložené záložným veriteľom, so špecifikáciou účelne vynaložených nákladov spojených s výkonom záložného práva.

## ČLÁNOK IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Záložné právo vzniká vkladom do katastra nehnuteľnosti na príslušnej Správe katastra.
2. Záložná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej uzavretia.
3. Záložca, ktorý je dlžníkom je povinný uhradiť všetky náklady spojené s podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností. V prípade, ak záložca nie je totožný s dlžníkom, uhrádza všetky náklady spojené s podaním návrhu na vklad dlžník, pokiaľ sa záložca s dlžníkom nedohodli inak.
4. Záložné právo, zriadené touto zmluvou, zaniká v súlade s § 151md Občianskeho zákonníka:
  - a) splatením zabezpečenej pohľadávky vrátane príslušenstva, resp. jej zánikom
  - b) zánikom nehnuteľnosti,
  - c) ak sa záložný veriteľ vzdá záložného práva,
  - d) dohodou o zrušení záložného práva zriadeného podľa tejto zmluvy, alebo žiadosťou záložného veriteľa o výmaz záložného práva, v prípade výmeny predmetu zabezpečenia.

Zanik zabezpečovanej pohľadávky záložný veriteľ písomne potvrdí s vyjadrením súhlasu s výmazom záložného práva k zálohu. Záložca, resp. dlžník, pokiaľ nie je totožný so záložcom, je povinný uhradiť všetky náklady spojené s výmazom záložného práva.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené predmetom zmluvy nakladať v súlade s podmienkami záložnej zmluvy, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpisanej forme.

Zmluva bola vypracovaná v 4 vyhotoveniach, z ktorých každé má právnu silu originálu zmluvy, pričom 3 vyhotovenia obdrží záložca a jedno vyhotovenie záložný veriteľ.

Dlžník podpisom tejto zmluvy vyjadruje súhlas s jej obsahom. Dlžník súčasne berie na vedomie, že právoplatným nadobudnutím vlastníckeho práva k predmetu zálohu na základe zavkladovania príslušnej kúpnej zmluvy, prechádzajú na dlžníka všetky záväzky a povinnosti z tejto záložnej zmluvy.

## ČLÁNOK X. VYZNAČENIE VKLADU ZÁLOŽNÉHO PRÁVA

Podľa tejto zmluvy je možné vklad dotýkajúci sa tejto zmluvy vyznačiť na liste vlastníctva č. 2928 pre katastrálne územie 828386KRÁSNA HÓRKA a Správe katastra v Správa katastra Tvrdošín takto:

Časť C LV:

Záložné právo v prospech VÚB, a.s. IČO : 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/193668/13-001/000 zo dňa (doplní kataster) podľa V - (doplní kataster) zo dňa (doplní kataster).

Ostatné časti bez zmeny.

oznámka pre správu katastra:

V prípade prerušenia alebo zastavenia konania žiadame uviesť ku korešpondenčnej adrese listu aj registračné číslo úverovej zmluvy.

V Tvrdošíne, dňa **23. MÁJ 2013**.....

Meno: Ing. Helena Homolová  
Funkcia: riaditeľka RP Tvrdošín  
Podpis:

Meno: Mgr. Anna Štiptová  
Funkcia: riaditeľka RP Tvrdošín  
Podpis:

záložný veriteľ

VÚB, a.s.  
Mlynské nivy 1  
829 90 Bratislava 25  
50202/01

Záložca

TECHNICKÁ OBNOVA A OCHRANA ŽELEZNIC, s.r.o.  
(TOOŽ)  
Sad SNP 667/10  
010 01 ŽILINA -4-  
IČO: 43861105, IČ DPH: SK2022502812

PaedDr. Peter Kunkela, predseda predstavenstva

Dlžník:

ROMAN ŠULAN

ALENA ŠULANOVÁ

Potvrďujem, že zaviazaný(í) vlastnoručne podpísal(li) túto zmluvu predomnou.

Ing. Helena Homolová, riaditeľka RP Tvrdošín, TVRDOŠÍN, Trojičné námestie 191, 02744 Tvrdošín