

**ZMLUVA O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTI**  
**číslo 01/2018/0023**

uzatvorená podľa ust. § 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov

Záložný veriteľ: **Slovak Business Agency**  
Sídlo: Miletičova 23, 821 09 Bratislava – Ružinov, Slovenská republika  
Korešpondenčná adresa: Karadžičova 2, 811 09 Bratislava, Slovenská republika  
IČO: 30845301  
DIČ: 2020869279  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.; skrátený názov: VÚB, a.s.  
Číslo účtu (IBAN): SK2102000000002773653459  
SWIFT: SUBASKBX  
Konajúci: Mgr. Martin Holák, PhD., generálny riaditeľ  
Registrácia: Register záujmových združení právnických osôb vedený  
Okresným úradom Bratislava, registračné číslo OVVS/467/1997-  
Ta

(ďalej ako „Záložný veriteľ“)

a

Záložca: **ITB Residence s.r.o.**  
Sídlo: Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava  
IČO: 47 185 350  
DIČ: 2023781562  
IČ DPH: SK7020000581  
Štatutárny orgán: Ing. Ivan Rolný, konateľ  
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro,  
vložka číslo: 89614/B

(ďalej ako „Záložca“)

## **I. Definície a výklad**

Všetky výrazy s veľkým počiatočným písmenom uvedené v tejto Zmluve sa budú používať v príslušnom gramatickom tvare, pričom výrazy použité v tvare jednotného čísla znamenajú v prípadoch podľa obsahu aj množné číslo a naopak. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve výslovne uvedené inak, výrazy s veľkým počiatočným písmenom majú nižšie uvedený význam:

„Dlžník“ je obchodná spoločnosť **JUPRI, s.r.o.**, so sídlom: Ulica 29. Augusta 23, 811 09 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 47 190 841, registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava, oddiel: Sro, vložka číslo: 89833/B; resp. osoba, ktorá akýmkoľvek spôsobom zaujala jej miesto dlžníka (napr. prevzatím dlhu, prístupím k dlhu, dedením, rozdelením, splynutím, zlúčením a pod.);

„Občiansky zákonník“ znamená zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov;

„Pohľadávky“ sú všetky súčasné a budúce pohľadávky Záložného veriteľa spolu s príslušenstvom, najmä:

- (i) pohľadávka Záložného veriteľa voči Dlžníkovi na splatenie úveru poskytnutého Veriteľom Dlžníkovi v zmysle Zmluvy o úvere číslo 01/2018/0023 v rozsahu úverového rámca v maximálnej výške **50.000,- EUR** (slovom: päťdesiat tisíc eur) spolu s príslušenstvom, zmluvnými pokutami, súčasťami pohľadávky v zmysle Zmluvy o úvere a všetky ďalšie pohľadávky, ktoré Záložnému veriteľovi vzniknú voči Dlžníkovi pri realizácii Zmluvy o úvere,
- (ii) pohľadávka Záložného veriteľa voči Dlžníkovi, ktorá vznikne v dôsledku alebo v súvislosti s odstúpením alebo vypovedaním Zmluvy o úvere, spolu s príslušenstvom,
- (iii) pohľadávka Záložného veriteľa voči Dlžníkovi na vydanie istiny ako bezdôvodného obohatenia, najmä v prípade zrušenia Zmluvy o úvere alebo v prípade neplatnosti Zmluvy o úvere, resp. v dôsledku plnenia Záložného veriteľa Dlžníkovi bez právneho dôvodu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, spolu s príslušenstvom,
- (iv) pohľadávka Záložného veriteľa voči Dlžníkovi a/alebo Záložcovi na náhradu nákladov účelne vynaložených na uplatnenie práv Záložného veriteľa zo Zmluvy o úvere a v súvislosti s ňou a na náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s výkonom záložného práva podľa tejto Zmluvy, spolu s príslušenstvom,
- (v) pohľadávka Záložného veriteľa voči Dlžníkovi a/alebo Záložcovi na náhradu škody spôsobenej Záložnému veriteľovi porušením povinnosti zo záväzkového vzťahu založeného Zmluvou o úvere a/alebo touto Zmluvou, spolu s príslušenstvom,
- (vi) pohľadávka Záložného veriteľa voči Dlžníkovi a/alebo tretej osobe, ktorá vznikne na základe zmeny právneho vzťahu založeného Zmluvou o úvere, alebo nahradením záväzku vyplývajúceho zo Zmluvy o úvere novým záväzkom (t. j. v prípade privatívnej novácie záväzku) spolu s príslušenstvom,
- (vii) ďalšie pohľadávky Záložného veriteľa voči Záložcovi v zmysle tejto Zmluvy, vrátane pohľadávky na úhradu nákladov a zmluvných pokút, spolu s príslušenstvom,
- (viii) pohľadávka Záložného veriteľa voči Dlžníkovi a/alebo Záložcovi vzniknutá z akéhokoľvek odporovateľného právneho úkonu v dôsledku ktorého došlo k vzniku, zmene alebo zániku ktorejkoľvek z vyššie uvedených pohľadávok,

pričom prípady uvedené v písm. (i) až (viii) môžu nastať samostatne alebo niektoré alebo všetky súbežne;

„Záloh“

je nehnuteľnosť uvedená v bode 3.1. Zmluvy alebo akákoľvek jej časť, ku ktorej Záložca touto Zmluvou zriaďuje záložné právo v prospech Záložného veriteľa;

„Záložca“

je právnická osoba špecifikovaná v záhlaví tejto Zmluvy;

- „Záložný veriteľ“ je Slovak Business Agency, so sídlom Miletičova 23, 821 09 Bratislava, Slovenská republika, korešpondenčná adresa: Karadžičova 2, 811 09 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 30 845 301, záujmové združenie právnických osôb tak, ako je definované v záhlaví Zmluvy, založené a existujúce podľa práva Slovenskej republiky, registrované Okresným úradom Bratislava, registračné číslo OVVS/467/1997-Ta resp. osoba, ktorá akýmkoľvek spôsobom zaujala jeho miesto;
- „Zmluva“ je táto zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti č. 01/2018/0023, reg. číslo: 775/2018/ORMP uzavretá medzi Záložným veriteľom a Záložcom, vrátane všetkých jej príloh, ako aj všetky právne dokumenty, ktoré túto zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti a/alebo jej prílohy dopĺňajú a/alebo menia;
- „Zmluva o úvere“ je Zmluva o úvere číslo 01/2018/0023, reg. číslo: 774/2018/ORMP uzavretá medzi Záložným veriteľom ako veriteľom a Dlžníkom, vrátane všetkých príloh, ktoré tvoria súčasť tejto Zmluvy o úvere, ako aj všetky právne dokumenty, ktoré túto Zmluvu o úvere dopĺňajú, menia;
- „Zmluvná strana“ je ktorákoľvek zo Zmluvných strán;
- „Zmluvné strany“ sú spoločne Záložný veriteľ a Záložca.

S výnimkou prípadov, kde to kontext jednotlivých ustanovení Zmluvy vyžaduje inak, platia pre túto Zmluvu interpretačné pravidlá, že písomná forma zahŕňa každý spôsob reprodukcie textu v čitateľnej a trvalej forme zachytenej na listinnom substráte a každé označenie EUR znamená menu euro.

Nadpisy článkov a bodov v Zmluve slúžia len k sprehľadneniu Zmluvy a nie je možné ich znenie použiť pre výklad jednotlivých ustanovení Zmluvy. Definíciám a pojmom uvedeným v Zmluve je potrebné prikladať význam a obsah určený Zmluvou a v prípade, že tento určený nie je, je potrebné im priradovať obsah a význam zaužívaný v obvyklej praxi.

## **II. Predmet Zmluvy**

- 2.1. Predmetom Zmluvy je dohoda Zmluvných strán o zriadení záložného práva k Zálohu v prospech Záložného veriteľa za účelom zabezpečenia a uspokojenia Pohľadávok.
- 2.2. Záložné právo podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Pohľadávky, ktoré v čase podpisu tejto Zmluvy existovali a/alebo ktoré vzniknú v budúcnosti a/alebo ktorých vznik závisí od splnenia podmienky, a to aj v prípade zmeny Zmluvy o úvere, a to až do výšky najvyššej hodnoty istiny **50.000,- EUR** (slovom: päťdesiat tisíc eur). Zmluvné strany sa dohodli, že pre určenie existencie a výšky Pohľadávok sú rozhodujúce účtovné záznamy Záložného veriteľa a výpisy z nich, pokiaľ sa nepreukáže iné. Záložca za týmto účelom poskytuje a Záložný veriteľ prijíma záložné právo k Zálohu.

## **III. Predmet záložného práva**

- 3.1. Predmetom záložného práva, ktoré sa zriaďuje touto Zmluvou, je nasledovná nehnuteľnosť zapísaná na:

**liste vlastníctva č. 4308** evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava I, obec: Bratislava – m. č. Staré mesto, katastrálne územie: Staré mesto, a to:

- **byt č. 0-0204**, nachádzajúci sa na poschodí: -2. p. v bytovom dome, druh stavby: Bytový dom, popis stavby: Rezidencia Slavín, Okánikova 4A, so súpisným číslom: 7872, vchod Okánikova 4A, postavenom na parcele registra „C“ s parcelným číslom: 3742/5, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m<sup>2</sup> (právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 7872 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7106) a parcelným číslom: 3742/6, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 982 m<sup>2</sup> a
- **spoluvlastnícky podiel** na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, druh stavby: Bytový dom, popis stavby: Rezidencia Slavín, Okánikova 4A, so súpisným číslom: 7872, postavenom na parcele registra „C“ s parcelným číslom: 3742/5, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m<sup>2</sup> (právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 7872 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7106) a parcelným číslom: 3742/6, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 982 m<sup>2</sup> a spoluvlastnícky podiel k pozemkom a príslušeným pozemkom, o veľkosti 10754/473694,

### **vo výlučnom vlastníctve Záložcu v podiele 1/1.**

Hodnota Zálohu na základe znaleckého posudku č. 103/2018 zo dňa 25. 07. 2018 vypracovanom Ing. Petronelou Laščekovou, CSc., znalcom zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky, odbor – Stavebníctvo, odvetvie - Odhad hodnoty nehnuteľností, predstavuje sumu 354 860,80 EUR.

#### 3.2. Záložca vyhlasuje, že:

- (i) je výlučným vlastníkom Zálohu špecifikovaného v článku III., bod 3.1. tejto Zmluvy;
- (ii) neexistuje akékoľvek obmedzenie alebo zákaz nakladať so Zálohom;
- (iii) na Zálohu neexistujú akékoľvek záložné práva, predkupné práva, obmedzenia prevodu nehnuteľnosti, ani iné ťarchy v prospech tretích osôb;
- (iv) neuzavrel s tretou osobou zmluvu, ani dohodu o zriadení záložného práva na Záloh alebo jeho časť;
- (v) Záloh nie je predmetom nájomných alebo podnájomných vzťahov, ani neexistujú k Zálohu iné užívacie práva s obdobným účinkom, s výnimkou vzťahov a práv akceptovaných Záložným veriteľom;
- (vi) neprebíha akékoľvek správne, súdne alebo iné konanie, ktorým by mohol byť Záloh alebo jeho časť dotknutý;
- (vii) má právnu spôsobilosť podpísať túto Zmluvu a vykonávať práva a povinnosti z nej vyplývajúce;
- (viii) neexistuje skutočnosť, ktorá by bránila Záložcovi platne uzatvoriť a plniť Zmluvu a uzatvorenie tejto Zmluvy nie je v rozpore so žiadnym všeobecne záväzným právnym predpisom;
- (ix) na uzatvorenie Zmluvy Záložcom, na vykonávanie jeho práv a plnenie záväzkov zo Zmluvy nie je potrebné povolenie alebo súhlas akéhokoľvek orgánu Záložcu alebo tretej osoby a ak je, takéto povolenie alebo súhlas bol vopred riadne udelený;

- (x) všetky dokumenty a informácie odovzdané alebo oznámené písomne, či ústne Záložnému veriteľovi v súvislosti s uzavretím Zmluvy sú pravdivé, úplné, správne a nie sú zavádzajúce. Odo dňa, keď boli uvedené dokumenty a informácie Záložnému veriteľovi odovzdané alebo oznámené, nedošlo ku žiadnym podstatným nepriaznivým zmenám v záležitostiach, ktorých sa tieto informácie týkajú.
- 3.3. Záložné právo sa vzťahuje na Záloh, jeho súčasti, plody a úžitky a na jeho príslušenstvo. Záložné právo sa vzťahuje aj na predmety, ktoré sa stanú súčasťami Zálohu alebo príslušenstvom Zálohu neskôr počas trvania záložného práva zriadeného Zmluvou.
- 3.4. Záložné právo, ktoré sa zriaďuje touto Zmluvou, sa zriaďuje aj pre prípad rozdelenia nehnuteľnosti, ktorá je predmetom záložného práva podľa tejto Zmluvy a trvá a zriaďuje sa aj k pozemkom, ktoré vzniknú rozdelením, oddelením alebo inak zo Zálohu a vzťahuje sa aj na tieto majetkové hodnoty.
- 3.5. V prípade prevodu alebo prechodu Zálohu alebo jeho časti záložné právo pôsobí aj voči jeho nadobúdateľovi. Záložca a nadobúdateľ Zálohu alebo jeho časti sú povinní zaregistrovať zmenu v osobe záložcu na katastri nehnuteľností. V prípade, ak uvedená zmena nebude zaregistrovaná do 30 (tridsiatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti prevodu alebo prechodu Zálohu alebo jeho časti, je oprávnený túto zmenu registrovať Záložný veriteľ, na čo ho Záložca týmto splnomocňuje, pričom náklady Záložného veriteľa na registráciu tejto zmeny tvoria súčasť Pohľadávok.

#### **IV. Podmienky záložného práva**

- 4.1. Náklady spojené so zriadením a vznikom záložného práva podľa tejto Zmluvy hradí Záložca.
- 4.2. Záložca sa zaväzuje Záloh určený Záložným veriteľom poistiť pre prípad jeho poškodenia, zničenia, odcudzenia a iných škôd a neodvolateľne vinkulovať poistné plnenie v prospech Záložného veriteľa.
- 4.3. Záložca sa zaväzuje nezrušiť poistenie počas trvania záložného práva, riadne a včas plniť poistné podmienky, platiť poistné a nevyvolať a zabrániť skutočnostiam rozhodným pre výpoveď poistnej zmluvy zo strany poisťovne.
- 4.4. Záložca je povinný preukázať Záložnému veriteľovi vznik poistnej zmluvy a vinkulácie poistného plnenia v zmysle bodu 4.2. tejto Zmluvy do 7 (siedmich) pracovných dní od uzatvorenia tejto Zmluvy. Súčasťou potvrdenia o vinkulácii musí byť záväzok poisťovne, že bez zbytočného odkladu oznámi Záložnému veriteľovi omeškanie Záložcu so zaplatením poistného, zánik poistenia, vznik poistnej udalosti a zmeny poistnej zmluvy.
- 4.5. Záložca sa zaväzuje riadne sa o Záloh starať a jeho prípadné poškodenie alebo iné znehodnotenie bez zbytočného odkladu na vlastné náklady odstrániť. Pri nakladaní so Zálohom sa Záložca zaväzuje zdržať všetkého, čím by mohlo dôjsť k zhoršeniu stavu Zálohu na ujmu Záložného veriteľa, najmä čo by mohlo sťažiť, či znemožniť celkom alebo sčasti uskutočnenie oprávnení Záložného veriteľa na uspokojenie zo Zálohu podľa tejto Zmluvy.
- 4.6. Záložný veriteľ je oprávnený presvedčiť sa o stave Zálohu a o plnení záväzkov Záložcu podľa tejto Zmluvy a je oprávnený na tento účel vstupovať na pozemky, vyžadovať od Záložcu potrebné vysvetlenie a predloženie príslušnej evidencie alebo inej dokumentácie. Záložný veriteľ je oprávnený na tento účel splnomocniť iné odborne spôsobilé osoby.

- 4.7. Záložca sa zaväzuje vopred informovať Záložného veriteľa o stavebných úpravách na Zálohu vyžadujúcich stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebnému úradu a uskutočniť ich môže len s predchádzajúcim písomným súhlasom Záložného veriteľa.
- 4.8. Záložca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa, s výnimkou výkonu záložného práva podľa tejto Zmluvy, Záloh, ani jeho časť, a to až do času úplného splatenia Pohľadávok, nescudzí, nedaruje, ani k nemu, ani jeho časti nezriadi záložné právo, ani iné právo v prospech tretej osoby.
- 4.9. Záložca sa zaväzuje, že až do času úplného splatenia Pohľadávok nezmeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa účel vecí, ktoré tvoria Záloh, na ktorý sú určené a bude ich používať na tento účel obvyklým spôsobom.
- 4.10. Ak Záloh alebo jeho časť stratí na cene, najmä zmenou pomerov na trhu, poškodením, opotrebením alebo jeho zaťažením bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa, alebo ak inak vzniknú k Zálohu alebo jeho časti práva tretích osôb, prípadne ak sa prejaví faktická alebo právna vada Zálohu, na ktorú Záložca Záložného veriteľa neupozornil, a to tak, že zabezpečenie Pohľadávok sa stane nedostatočné, ako aj v prípade nepravdivosti ktoréhokoľvek vyhlásenia Záložcu v tejto Zmluve, následkom ktorého sa stalo zabezpečenie nedostatočné, alebo keď záložné právo zriadené touto Zmluvou nebude v prospech Záložného veriteľa registrované ako prvé v poradí, Záložca je povinný, na požiadanie Záložného veriteľa, zabezpečenie bez zbytočného odkladu primerane doplniť. Výšku doplnenia zabezpečenia stanoví jednostranne Záložný veriteľ. Namiesto doplnenia zabezpečenia je Záložca oprávnený Pohľadávky primerane splatiť. Záložca sa zaväzuje stratu hodnoty Zálohu Záložnému veriteľovi písomne oznámiť bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o danej skutočnosti dozvie.

## **V. Výkon záložného práva**

- 5.1. Ak ktorákoľvek z Pohľadávok nie je riadne a včas splnená, je Záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva. Zmluvné strany sa dohodli, že Záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť Pohľadávky, a to aj v prípade, ak budú premlčané, týmito spôsobmi:
  - (i) predajom Zálohu alebo jeho časti v rámci exekučného konania podľa osobitných predpisov; alebo
  - (ii) predajom Zálohu alebo jeho časti na verejnej dražbe podľa osobitného zákona; alebo
  - (iii) priamym predajom Zálohu alebo jeho časti; alebo
  - (iv) vyhlásením verejnej obchodnej súťaže určenej neurčitým osobám o najvhodnejší návrh na uzavretie kúpnej zmluvy na Záloh alebo jeho časť; alebo
  - (v) iným spôsobom podľa právnych predpisov, ktoré budú platné v dobe vzniku podmienok oprávňujúcich Záložného veriteľa na výkon záložného práva.
- 5.2. Výber spôsobu výkonu záložného práva patrí Záložnému veriteľovi. Záložný veriteľ je oprávnený realizovať výkon záložného práva aj jednotlivo na ktorejkoľvek časti Zálohu.
- 5.3. Záložný veriteľ je oprávnený záložné právo vykonať ktorýmkoľvek spôsobom určeným v zmysle tejto Zmluvy najskôr po uplynutí 30 (tridsiatich) dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi a Dlužníkovi formou doporučeného listu, pričom za doručenie tohto listu sa považuje v prípade neprevzatia tohto listu adresátom deň určený v zmysle bodu 8.1. tejto Zmluvy, alebo po uplynutí 30 (tridsiatich) dní odo dňa registrácie začatia výkonu záložného práva v katastri

- nehnutelností, ak je tento deň neskorší, ako deň doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi a Dlžníkovi.
- 5.4. Záložný veriteľ je oprávnený podľa svojho uváženia kedykoľvek zmeniť spôsob výkonu záložného práva a je oprávnený výkon záložného práva opakovať rovnakým alebo iným spôsobom, ak právne predpisy nestanovia inak. O zmene spôsobu výkonu záložného práva Záložný veriteľ písomne informuje Záložcu.
- 5.5. Zmluvné strany sa dohodli, že priamy predaj v zmysle bodu 5.1. písm. (iii) tejto Zmluvy je predaj tretej osobe, ktorá zaplatí za Záloh minimálne cenu vo výške 75% z hodnoty stanovenej súdnym znalcom z príslušného odboru podľa všeobecne záväzného právneho predpisu upravujúceho oceňovanie nehnuteľností. Znalecký posudok nesmie byť starší ako 6 (šesť) mesiacov pred dňom uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy. Súdneho znalca je oprávnený určiť Záložný veriteľ.
- 5.6. Záložný veriteľ je oprávnený predat' Záloh alebo jeho časť priamym predajom sám alebo prostredníctvom tretej osoby. V takomto prípade je Záložný veriteľ oprávnený udeliť plnomocenstvo na uskutočnenie výkonu záložného práva tretej osobe.
- 5.7. Zmluvné strany sa dohodli, že pri výkone záložného práva vyhlásením verejnej obchodnej súťaže v zmysle bodu 5.1. písm. (iv) Zmluvy budú splnené nasledovné podmienky:
- (i) za dostatočnú lehotu trvania súťaže sa bude považovať lehota jedného mesiaca od uverejnenia vyhlásenia súťaže;
  - (ii) za vhodný spôsob uverejnenia podmienok súťaže považujú Zmluvné strany oznámenie o vyhlásení verejnej súťaže v 3 (troch) realitných kanceláriách pôsobiacich na území Slovenskej republiky;
  - (iii) za najvhodnejší z predložených návrhov sa bude považovať návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy s najvyššou kúpnuou cenou a najskorším zaplatením kúpnej ceny, pričom prioritu týchto kritérií je oprávnený určiť Záložný veriteľ;
  - (iv) za minimálnu akceptovateľnú cenu sa bude považovať cena vo výške 75% z hodnoty Zálohu stanovenej súdnym znalcom z príslušného odboru podľa všeobecne záväzného právneho predpisu upravujúceho oceňovanie nehnuteľností. Znalecký posudok nesmie byť starší ako 6 (šesť) mesiacov pred dňom uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy. Súdneho znalca je oprávnený určiť Záložný veriteľ.
- 5.8. Záložný veriteľ má právo predat' Záloh pod minimálnu cenu uvedenú bode 5.7. písm. (iv) Zmluvy, avšak len v prípade, ak sa ani po druhom opakovaní verejnej súťaže nepodarí Záloh predat'.
- 5.9. Záložca sa týmto zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi pri realizácii záložného práva podľa tejto Zmluvy všetku potrebnú alebo vhodnú súčinnosť a urobiť všetky kroky, ktoré sú nevyhnutné, či vhodné k tomu, aby záložné právo podľa tejto Zmluvy mohlo byť úspešne a s čo najvyšším výnosom zrealizované. Záložca najmä:
- (i) umožní prístup k Zálohu za účelom spracovania posudku súdneho znalca alebo odhadcu;
  - (ii) predloží Záložnému veriteľovi vyžiadané doklady za účelom vykonania posudku súdneho znalca alebo odhadcu;
  - (iii) umožní prístup k Zálohu za účelom obhliadky budúcim možným kupujúcim.
- 5.10. Záložný veriteľ koná pri výkone záložného práva v mene Záložcu. Záložca súhlasí s tým, aby pri výkone záložného práva Záložný veriteľ predal Záloh alebo akúkoľvek jeho časť v mene a na účet Záložcu a aby uskutočnil všetky úkony, potrebné a nevyhnutné na výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy, a aby v mene Záložcu a na ich náklady urobil všetky právne úkony, najmä aby:

- (i) zabezpečil vyhotovenie znaleckého posudku na ocenenie Zálohu znalcom, podľa výberu Záložného veriteľa;
  - (ii) podpísal v mene Záložcu kúpnu zmluvu s vybraným kupujúcim, pričom Záložný veriteľ je oprávnený určiť náležitosti kúpnej zmluvy;
  - (iii) zabezpečil potrebné listiny na prevod vlastníckeho práva a predložil návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech tretej osoby príslušnému Okresnému úradu;
  - (iv) odovzdal Záloh kupujúcemu v prípade uvedenom v bode 5.15. Zmluvy;
  - (v) vykonal všetky ďalšie právne úkony súvisiace s predajom Zálohu alebo jeho časti.
- 5.11. Záložný veriteľ bude postupovať pri výkone záložného práva s odbornou starostlivosťou a podľa platných predpisov.
- 5.12. K výkonu záložného práva podľa tejto Zmluvy nie je potrebné, aby Záložný veriteľ najskôr uplatnil svoje právo podľa tejto Zmluvy alebo právo na plnenie akejkoľvek z Pohľadávok na súde alebo inom príslušnom orgáne, ak právne predpisy platné na území Slovenskej republiky nestanovia inak.
- 5.13. Záložca týmto poveruje a splnomocňuje Záložného veriteľa, aby v mene a na účet Záložca uskutočnil všetky právne úkony nevyhnutné k výkonu záložného práva a prevod Zálohu alebo jeho časti na tretiu osobu. Záložný veriteľ je oprávnený na základe tohto splnomocnenia splnomocniť ďalej tretie osoby.
- 5.14. Záložný veriteľ je oprávnený započítať výťažok z predaja Zálohu na uspokojenie Pohľadávok a nákladov súvisiacich s výkonom záložného práva v nasledovnom poradí:
- (i) preukázané a nevyhnutné náklady vynaložené pri výkone záložného práva;
  - (ii) úroky na základe Zmluvy o úvere;
  - (iii) príslušenstvo pohľadávky na základe Zmluvy o úvere;
  - (iv) istina pohľadávky na základe Zmluvy o úvere;
  - (v) úroky z omeškania a poplatky na základe Zmluvy o úvere.
- 5.15. V prípade výkonu záložného práva akýmkoľvek spôsobom určeným Záložným veriteľom sa Záložca zaväzuje odovzdať Záloh (alebo jeho príslušnú časť) osobe, ktorá nadobudla k nemu vlastnícke právo, a to najneskôr v lehote 7 (siedmich) kalendárnych dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Záložného veriteľa o vykonaní záložného práva. Ak Záložca tento záväzok nesplní, je Záložný veriteľ oprávnený uskutočniť odovzdanie Zálohu (alebo jeho príslušnej časti) v mene Záložcu a na účet Záložcu. Záložca súhlasí, aby mal Záložný veriteľ prístup k Zálohu za účelom jeho odovzdania.
- 5.16. Záložný veriteľ podá Záložcovi o výkone záložného práva a o použití výťažku z predaja Zálohu písomnú správu bez zbytočného odkladu po zrealizovaní rozúčtovania takého výťažku z predaja.
- 5.17. Záložca má právo na výťažok z predaja prevyšujúci Pohľadávky, a to po odpočítaní účelne vynaložených nevyhnutných nákladov súvisiacich s výkonom záložného práva na základe tejto Zmluvy.
- 5.18. Záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť Pohľadávky alebo ich časť aj z poistného plnenia poukázaného Záložnému veriteľovi poisťovňou.

## **VI. Vznik, trvanie a zánik záložného práva**

- 6.1. Záložné právo k Zálohu vznikne vkladom do katastra nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia príslušného Okresného úradu o povolení vkladu Záložného práva k Zálohu do katastra nehnuteľností, uskutočnenom po uzavretí tejto Zmluvy.



- 6.2. Návrh na vklad záložného práva podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností podá Záložca bez zbytočného odkladu po uzavretí Zmluvy. Poplatky za vklad záložného práva je povinný uhradiť Záložca. Záložca sa zaväzuje Záložnému veriteľovi bez zbytočného odkladu predložiť výpisy z listov vlastníctva preukazujúcich vlastníctvo Záložcu k Zálohu so zapísaným záložným právom v prospech Záložného veriteľa bez akýchkoľvek iných tiarch.
- 6.3. Záložca týmto splnomocňuje Záložného veriteľa, aby Záložný veriteľ podal návrh na vklad záložného práva v zmysle bodu 6.1. Zmluvy, ak tak neurobí Záložca v lehote stanovenej touto Zmluvou alebo v dodatočnej lehote určenej Záložným veriteľom. V takom prípade náklady na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností tvoria súčasť Pohládavok.
- 6.4. Záložné právo zriadené touto Zmluvou zaniká:
  - (i) okamihom úplného splatenia Pohládavok;
  - (ii) zánikom všetkých vecí predstavujúcich Záloh;
  - (iii) vzdaním sa záložného práva Záložným veriteľom uskutočneným písomným vyhlásením Záložného veriteľa;
  - (iv) okamihom, keď nastanú iné skutočnosti, na základe ktorých zanikne záložné právo podľa zákona alebo Zmluvy.
- 6.5. Záložné právo nezaniká prevodom, prechodom Zálohu alebo jeho časti. Záložca nemôže Záloh alebo časť Zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom. Pre účely tejto Zmluvy žiaden prevod Zálohu nebude považovaný za prevod v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania Záložcu.
- 6.6. Záložný veriteľ na základe žiadosti Záložcu po splatení Pohládavok vystaví Záložcovi kvitanciu (potvrdenie o zániku Pohládavok), prípadne inú listinu preukazujúcu zánik záložného práva.
- 6.7. Záložca sa zaväzuje do 30 (tridsiatich) dní po zániku záložného práva podať žiadosť o výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností a predložiť Záložnému veriteľovi potvrdenie o výmaze záložného práva. Náklady spojené s výmazom záložného práva znáša Záložca. Záložný veriteľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne v dôsledku nedodržania povinnosti Záložcu podať návrh na výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností.
- 6.8. V prípade, ak Záložca nepodá návrh na výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností v lehote určenej v bode 6.7. Zmluvy, je oprávnený podať návrh na výmaz záložného práva Záložný veriteľ. Záložca sa zaväzuje uhradiť Záložnému veriteľovi náklady spojené s výmazom záložného práva z katastra nehnuteľností. Povinnosť Záložcu uhradiť vyššie uvedené náklady Záložného veriteľa trvá i po zániku tejto Zmluvy.

## **VII. Zmluvné pokuty**

- 7.1. Záložný veriteľ je oprávnený požadovať od Záložcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- EUR, (slovom: jednosta eur), ak:
  - (i) sa na základe rozhodnutia súdu alebo inej právnej skutočnosti preukáže neexistencia vlastníckeho práva Záložcu k Zálohu alebo k jeho časti v čase podpisu tejto Zmluvy, alebo Záložca stratí vlastnícke právo k Zálohu alebo jeho časti;

- (ii) ktorékoľvek z prehlásení Záložcu uvedené v tejto Zmluve sa ukážu ako nepravdivé alebo neúplné;
  - (iii) Záložca poruší alebo nesplní ktorýkoľvek zo svojich záväzkov uvedených v tejto Zmluve.
- 7.2. Záložca je povinný uhradiť Záložným veriteľom uplatnenú zmluvnú pokutu do 5 (piatich) dní odo dňa doručenia výzvy Záložného veriteľa na jej zaplatenie.
- 7.3. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Záložného veriteľa požadovať od Záložcu náhradu škody v plnej výške, a to aj vo výške prevyšujúcej zmluvnú pokutu.
- 7.4. Zaplatením zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy nezaniká povinnosť, ktorej plnenie bolo zmluvnou pokutou zabezpečené. Záložca je povinný túto povinnosť napriek úhrade zmluvnej pokuty splniť.

## **VIII. Doručovanie**

- 8.1. Komunikácia Zmluvných strán, ktorá v zmysle Zmluvy musí byť v písomnej forme, bude považovaná za náležité doručenie, ak bude doručená osobne alebo prostredníctvom poštového doručovateľa, pri prijatí alebo odmietnutí prevzatia, alebo bude doručená kuriérskou službou, pri prijatí alebo odmietnutí prevzatia. Písomnosť sa bude považovať za doručenie aj vtedy, ak nebude prevzatá Zmluvnou stranou, ktorej bola adresovaná, a to dňom, kedy bola uložená na pošte po neúspešnom pokuse pošty o doručenie písomnosti určenej Zmluvnej strane, ako adresátovi. Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia adresované na Zmluvné strany budú doručované na ich adresy uvedené v záhlaví Zmluvy, alebo na také iné adresy, ktoré si Zmluvné strany písomne oznámia v súlade s touto Zmluvou.

## **IX. Záverečné ustanovenia**

- 9.1. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ Zmluvné strany brali pri uzatváraní Zmluvy túto otázku do úvahy.
- 9.2. Ustanovenia Zmluvy zaväzujú aj právnych nástupcov Zmluvných strán.
- 9.3. Záložca berie na vedomie a súhlasí s tým, že Záložný veriteľ je oprávnený previesť akékoľvek svoje právo, prípadne postúpiť akúkoľvek svoju pohľadávku voči Záložcovi zo Zmluvy alebo súvisiacich právnych úkonov alebo vzťahov na tretiu osobu. Záložný veriteľ je oprávnený previesť akékoľvek svoje záväzky, ktoré mu vznikli alebo vzniknú voči Záložcovi na tretiu osobu, k čomu Záložca podpisom Zmluvy udeľuje výslovný súhlas.
- 9.4. Ak si Zmluvná strana neuplatní ktorékoľvek svoje oprávnenie podľa Zmluvy alebo opomenie vyžiadať plnenie ktoréhokoľvek z ustanovení Zmluvy od druhej Zmluvnej strany, nebude sa to interpretovať ako súčasné alebo budúce zrieknutie sa (vzdanie sa) práva zo Zmluvy, ani to nebude mať vplyv na možnosť Zmluvnej strany následne uplatňovať akékoľvek práva zo Zmluvy.
- 9.5. Právne vzťahy neupravené Zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 9.6. Prípadné spory týkajúce sa alebo vzniknuté zo Zmluvy budú riešené predovšetkým dohodou Zmluvných strán a pokiaľ nedôjde k odstráneniu sporu, bude ktorákoľvek zo

- Zmluvných strán oprávnená podať návrh na začatie súdneho konania podľa osobitných predpisov.
- 9.7. Zmluva vyjadruje v plnej miere zhodu medzi Zmluvnými stranami a nijaké zmeny Zmluvy nebudú platné, pokiaľ nebudú uskutočnené vo forme písomných, číslovaných dodatkov k Zmluve schválených a podpísaných obidvoma Zmluvnými stranami.
- 9.8. Zmluva je vyhotovená v 5 (piatich) rovnopisoch, a to v 2 (dvoch) vyhotoveniach pre Záložného veriteľa, v 1 (jednom) vyhotovení pre Záložcu a v 2 (dvoch) vyhotoveniach pre účely registrácie vzniku záložného práva.
- 9.9. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Záložca berie na vedomie, že táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 9.10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali a prejavy ich vôle sú určité, že nekonajú v tiesni, ani za nápadne nevýhodných okolností, že porozumeli obsahu Zmluvy a táto bola uzatvorená slobodne a vážne na znak čoho ju v 5 (piatich) vyhotoveniach vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dňa \_\_\_\_\_

**Záložný veriteľ:**

**Záložca:**

\_\_\_\_\_  
**Slovak Business Agency**  
Mgr. Martin Holák, PhD.  
generálny riaditeľ

\_\_\_\_\_  
**ITB Residence s.r.o.**  
Ing. Ivan Rolný  
konateľ