

**ZMLUVA O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA SÚČASNÉ A BUDÚCE POHĽADÁVKY  
FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV Č. 104/36/2022/2**

uzavretá podľa § 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v  
znení neskorších predpisov  
(ďalej len „Záložná zmluva“)

**medzi nasledovnými Zmluvnými stranami:****Záložný veriteľ:**

názov: **Štátny fond rozvoja bývania**  
sídlo: Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37  
IČO: 31 749 542  
štatutárny orgán: **Ing. Tomáš Lamprecht, generálny riaditeľ**  
zastúpený: **Mgr. Tomáš Nehéz, na základe poverenia**

(ďalej aj ako „Záložný veriteľ“)

**Záložný dlžník/Záložca:**

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, adresa: Hanulova 1832/11, Bratislava, ktorých vlastnícke právo je zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 3146 vedenom pre katastrálne územie Dúbravka**

(ďalej len ako „Vlastníci bytov“ alebo „Záložný dlžník“ alebo „Záložca“)

v zastúpení **správcom:**

obchodné meno: **Správcovské bratislavské družstvo**  
so sídlom: **Drobného 27, 841 01 Bratislava**  
IČO: **35803843**  
zapísaný: v registri Okresného súdu **Bratislava I, oddiel. Dr, vl. č. 481/B**  
osoba/osoby oprávnené konať za správcu: **Ing. Jozef Opaterný, prokurista**

(ďalej aj ako „Správca“)

ktorý koná v mene a na účet Záložcu na základe Zmluvy o výkone správy, pričom Zápisnica zo schôdze Vlastníkov bytov alebo Zápisnica z písomného hlasovania Vlastníkov bytov, súčasťou ktorej je rozhodnutie o schválení uzatvorenia záložnej zmluvy a o schválení správcu, bola Záložnému veriteľovi pred podpisom Záložnej zmluvy predložená.

## Preambula

Vzhľadom na to, že:

- Záložný veriteľ v pozícii veriteľa a Záložca v pozícii dlžníka uzatvorili podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov Dodatok č. 1 k Zmluve o úvere číslo: [104/36/2022](#) (ďalej len „Dodatok č. 1“), na základe ktorého sa Záložný veriteľ zaviazal zvýšiť poskytnutý úver Záložcovi o sumu **139 470,00 EUR**; a zároveň
- Záložca sa zaviazal poskytnúť Záložnému veriteľovi zabezpečenie záväzkov Záložcu vyplývajúcich z Dodatku č. 1 zriadením záložného práva k Zálohu; a zároveň
- Záložca súhlasí so zriadením Záložného práva podľa Záložnej zmluvy

sa Zmluvné strany dohodli na nasledovnom znení Záložnej zmluvy:

## Článok I. Definícia pojmov

Pokiaľ nie je výslovne uvedené inak, alebo pokiaľ z kontextu nevyplýva niečo iné, nižšie uvedené pojmy majú nasledovný význam:

- 1.1. Bankový účet** - účet Záložcu špecifikovaný v Článku II. ods. 2.2 Záložnej zmluvy vedený Poddľžníkom, na ktorom je tvorený fond prevádzky, údržby a opráv Záložcu, alebo akýkoľvek bankový účet Záložcu, ktorý je zriadený za účelom tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv Záložcu.
- 1.2. Dlžník alebo Záložca alebo Vlastníci bytov** - vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, adresa: [Hanulova 1832/11, Bratislava](#), ktorých vlastnícke právo je evidované na liste vlastníctva č. [3146](#) pre katastrálne územie [Dúbravka](#).
- 1.3. Maximálna suma zabezpečenej istiny** - najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa Zabezpečená pohľadávka zabezpečuje, a to suma vo výške **139 470,00 EUR**.
- 1.4. Občiansky zákonník** - zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 1.5. Oznámenie o vzniku záložného práva** - písomné oznámenie Záložcu Poddľžníkovi o vzniku Záložného práva k Zabezpečeným pohľadávkam.
- 1.6. Poddľžník** - peňažný ústav, v ktorom je vedený Bankový účet.
- 1.7. Prípud porušenia** - porušenie ktorejkoľvek zmluvnej povinnosti alebo vyhlásenia, uvedených v Záložnej zmluve, v Úverovej zmluve, vrátane ich dodatkov.
- 1.8. Register** - Notársky centrálny register záložných práv zriadený na základe zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- 1.9. Úverová zmluva** - písomná zmluva o úvere, číslo zmluvy: [104/36/2022](#), uzavretá medzi Záložným veriteľom a Záložcom, vrátane jej dodatkov.
- 1.10. Zabezpečené pohľadávky** - akékoľvek a všetky existujúce a/alebo budúce a/alebo podmienené peňažné pohľadávky Záložného veriteľa voči Dlžníkovi spolu s príslušenstvom, s Maximálnou sumou zabezpečenej istiny vo výške **139 470,00 EUR**, ktoré existujú a/alebo vzniknú:
  - a) na základe Úverovej zmluvy v znení Dodatku č. 1, Záložnej zmluvy alebo v súvislosti s nimi,
  - b) na základe plnenia záväzkov z Úverovej zmluvy v znení Dodatku č. 1 a/alebo zo Záložnej zmluvy,
  - c) v dôsledku porušenia ustanovení Úverovej zmluvy v znení Dodatku č. 1 a/alebo Záložnej zmluvy,

- d) v dôsledku odstúpenia od Úverovej zmluvy v znení Dodatku č. 1 , Záložnej zmluvy alebo ich výpovede,
- e) v dôsledku zániku záväzkov vyplývajúcich z Úverovej zmluvy v znení Dodatku č. 1 a/alebo zo Záložnej zmluvy iným spôsobom ako splnením, odstúpením alebo vypovedaním,
- f) na základe bezdôvodného obohatenia Záložcu, ktoré vzniklo pri plnení zo strany Záložného veriteľa bez právneho dôvodu, z neplatného právneho úkonu alebo z právneho dôvodu, ktorý odpadol,
- g) z titulu nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s neplatnou Úverovou zmluvou v znení Dodatku č. 1 a/alebo Záložnou zmluvou,
- h) pri alebo v súvislosti s výkonom Záložného práva zriadeného Záložnou zmluvou,
- i) na základe alebo v súvislosti s akoukoľvek budúcou zmenou alebo nahradením Úverovej zmluvy v znení Dodatku č. 1 a/alebo Záložnej zmluvy alebo právnych vzťahov nimi založených, a
- j) na základe posúdenia právneho úkonu, v dôsledku ktorého došlo k vzniku, zmene alebo zániku ktorejkoľvek z vyššie uvedených pohľadávok, ako odporovateľného právneho úkonu voči Záložnému veriteľovi,

ako aj akékoľvek iné peňažné pohľadávky spolu s príslušenstvom, ktoré Záložný veriteľ nadobudne voči Dlžníkovi v budúcnosti z akéhokoľvek iného titulu odlišného od Úverovej zmluvy v znení Dodatku č. 1.

Pre vylúčenie pochybností sú Zabezpečenými pohľadávkami nielen pohľadávky, vo vzťahu ku ktorým je Záložný veriteľ samostatným veriteľom, ale aj spoločné a nerozdielne pohľadávky.

**1.11. Založené pohľadávky alebo Záloh sú:**

- akékoľvek a všetky súčasné a budúce pohľadávky (vrátane ich príslušenstva) voči jednotlivým Vlastníkom bytov na úhradu mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- akékoľvek a všetky súčasné a budúce pohľadávky (vrátane ich príslušenstva) na vyplatenie zostatku z Bankového účtu.

**1.12. Záložné právo - záložné právo zriadené Záložcom Záložnou zmluvou v prospech Záložného veriteľa tak, ako je to špecifikované v Článku II. ods. 2.1. Záložnej zmluvy.**

## Článok II. Predmet Záložnej zmluvy

- 2.1.** Na účely zabezpečenia riadneho, úplného a včasného splatenia všetkých Zabezpečených pohľadávok Záložca zriaďuje podľa ustanovení § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka v prospech Záložného veriteľa Záložné právo k Založeným pohľadávkam. Záložné právo bude zabezpečovať Zabezpečené pohľadávky aj v prípade prijatia akýchkoľvek budúcich zmien a dodatkov zmluvných vzťahov medzi Zmluvnými stranami (vrátane, nie však výlučne, privatívnej novácie) k Úverovej zmluve. Záložný veriteľ Záložné právo prijíma. Záložca je jediným a výlučným vlastníkom Založených pohľadávok.
- 2.2. Špecifikácia fondu prevádzky, údržby a opráv:**  
Fond prevádzky, údržby a opráv je tvorený na účte v peňažnom ústave:  
[Tatra banka, a.s.](#)  
Majiteľ Bankového účtu: [Vlastníci bytov a nebytových priestorov príslušného bytového domu Hanulova 11, List vlastníctva: 3146, Bratislava - Dúbravka](#)  
Číslo Bankového účtu: [SK93 1100 0000 0026 3243 0032](#)  
Bytový dom na ulici [Hanulova 1832/11, Bratislava](#) vedenom na liste vlastníctva č.3146, katastrálne územie [Dúbravka](#), súpisné číslo [1832](#) na parcele CKN č. [2283](#).

## Článok III. Vznik Záložného práva

- 3.1.** Záložné právo k Založeným pohľadávkam existujúcim v čase uzavretia Záložnej zmluvy vzniká (čo do poradia) registráciou Záložného práva v Registri s účinnosťou k okamihu registrácie Záložného práva. Záložné právo sa však uplatní a bude ho možné realizovať najskôr vznikom Zabezpečenej pohľadávky a zároveň, ak bude Dlžník v omeškaní s úhradou ktorejkoľvek Zabezpečenej pohľadávky; ustanovenie Článku VII. ods. 7.1. Záložnej zmluvy tým nie je dotknuté.
- 3.2.** Záložca sa zaväzuje:
- 3.2.1. zabezpečiť registráciu Záložného práva v Registri bezodkladne, najneskôr do desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia obojstranne podpísanej Záložnej zmluvy s oznámením o jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv zo strany Záložného veriteľa,
  - 3.2.2. predložiť pri registrácii Záložného práva v Registri doklad preukazujúci oprávnenie spoločenstva/Správcu konať v mene Záložcu (napr. zápisnicu zo schôdze Vlastníkov bytov, alebo zápisnicu z písomného hlasovania Vlastníkov bytov),
  - 3.2.3. doručiť Záložnému veriteľovi aktuálne potvrdenie o registrácii Záložného práva v prospech Záložného veriteľa k Založeným pohľadávkam v Registri,
  - 3.2.4. urobiť riadne, úplne a včas akékoľvek ďalšie úkony potrebné pre zabezpečenie vykonateľnosti Záložného práva.
- 3.3.** Všetky náklady, ktoré vznikli Záložnému veriteľovi na základe Úverovej zmluvy, jej dodatkov a Záložnej zmluvy alebo v súvislosti s nimi, znáša v plnom rozsahu Záložca.
- 3.4.** Záložca sa zaväzuje zabezpečiť aktualizáciu všetkých údajov zapísaných v Registri, napríklad v prípade zmeny v osobe Záložcu v dôsledku prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k jednotlivým bytom alebo nebytovým priestorom v bytovom dome.

## Článok IV. Vyhlásenia

- 4.1.** Záložca vyhlasuje a ubezpečuje Záložného veriteľa, že získal všetky potrebné súhlasy a schválenia príslušných orgánov Záložcu alebo tretích osôb na uzavretie Záložnej zmluvy a na plnenie záväzkov z nej vyplývajúcich (najmä na zriadenie Záložného práva) a tieto súhlasy a schválenia sú v plnom rozsahu úplné, pravdivé a účinné.
- 4.2.** Záložca vyhlasuje, že:
- 4.2.1. Záložca je jediným a výlučným veriteľom Založených pohľadávok, je oprávnený nakladať s nimi v plnom rozsahu potrebnom na uzavretie Záložnej zmluvy a plnenie záväzkov z nej vyplývajúcich, ako aj na zriadenie Záložného práva a nie je žiadnym spôsobom obmedzený v zmluvnej voľnosti pri nakladaní so Založenými pohľadávkami,
  - 4.2.2. Záložcovi nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by umožňovali vznik akéhokoľvek práva tretej osoby k Založeným pohľadávkam, Záložca neurobil žiadny úkon, na základe ktorého by akéhokoľvek právo tretej osoby k Založeným pohľadávkam mohlo vzniknúť a ani neexistuje žiadna zmluva alebo dohoda (okrem zmlúv a dohôd, o ktorých má Veriteľ vedomosť), ktoré by mohli viesť k vzniku akéhokoľvek práva tretej osoby k Založeným pohľadávkam,
  - 4.2.3. existujúce Založené pohľadávky nie sú predmetom žiadneho sporu, súdneho, rozhodcovského alebo správneho konania, či iného obdobného konania, ani žiadneho nároku vzneseného treťou osobou alebo nároku tretej osoby priznaného právoplatným rozhodnutím súdu alebo rozhodnutím štátneho alebo iného orgánu verejnej správy, a zároveň Záložcovi nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by mohli viesť k takému sporu, súdnemu, rozhodcovskému alebo správne konaniu, či inému obdobnému konaniu, a to či už vo vzťahu k existujúcim alebo budúcim Založeným pohľadávkam,
  - 4.2.4. uzavretie Záložnej zmluvy, prevzatie záväzkov z nej vyplývajúcich a ich následné plnenie zo strany Záložcu nebude mať za následok porušenie akejkoľvek zmluvy alebo inej dohody, ktorých je Záložca zmluvnou stranou, alebo ktorá je pre Záložcu záväzná, predpisov záväzných pre Záložcu, platných právnych predpisov, nariadení, súdnych alebo správnych rozhodnutí,
  - 4.2.5. neuskutočnil ani neuskutoční žiadne úkony, ktoré by mohli Záložnému veriteľovi zabrániť vo vymáhaní ustanovení Záložnej zmluvy, vo výkone Záložného práva podľa Záložnej zmluvy, alebo ktoré by mohli takéto vymáhanie alebo výkon zo strany Záložného veriteľa akokoľvek obmedziť alebo sťažiť,
  - 4.2.6. voči nemu nie je vedené žiadne exekučné konanie, konanie o výkon rozhodnutia, konkurzné konanie, reštrukturalizačné, ani iné konanie, ktoré by obmedzovalo jeho právo podpísať Záložnú zmluvu a/alebo založiť Založené pohľadávky,
  - 4.2.7. žiadnu dispozíciu so Založenými pohľadávkami nie je a nebude možné považovať za prevod Zálohu alebo jeho časti v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania Záložcu podľa ust. § 151h Občianskeho zákonníka,
  - 4.2.8. Záložná zmluva je podpísaná osobou oprávnenou konať v mene Záložcu a predstavuje platný záväzok Záložcu vymáhateľný v súlade s jej podmienkami,
  - 4.2.9. schválil založenie Založených pohľadávok na zabezpečenie Zabezpečených pohľadávok Záložného veriteľa na schôdzi Vlastníkov bytov alebo písomným hlasovaním Vlastníkov bytov;
  - 4.2.10. zápisnica zo schôdze Vlastníkov bytov alebo zápisnica z písomného hlasovania Vlastníkov bytov a rozhodnutie o schválení uzatvorenia záložnej zmluvy, ktoré je jej súčasťou, sú v plnom rozsahu platné, neboli zrušené, ani žiadnym spôsobom zmenené a Správca je oprávnený uzatvoriť Záložnú zmluvu v mene Vlastníkov bytov.
- 4.3.** Záložca si je vedomý skutočnosti, že Záložný veriteľ sa pri uzatváraní Záložnej zmluvy spoliehal na pravdivosť vyhlásení Záložcu uvedených v tomto článku ods. 4.2. Záložnej zmluvy a zaväzuje sa uhradiť Záložnému veriteľovi škodu, ktorá by mu vznikla v dôsledku nepravdivosti

ktoréhokoľvek vyhlásenia Záložcu.

- 4.4.** Všetky zmeny týkajúce sa Založených pohľadávok (predovšetkým zmeny súvisiace so Založenými pohľadávkami, Poddĺžníkom, Bankovým účtom), je Záložca povinný písomne oznámiť Záložnému veriteľovi bezodkladne, najneskôr do 14 kalendárnych dní odo dňa zmeny.
- 4.5.** V prípade, ak Záložca poruší akúkoľvek z povinností uvedených v Článku III. ods. 3.2., v Článku V. ods. 5.1., 5.2., 5.3. a 5.5., v Článku VI. ods. 6.2., v Článku VIII. ods. 8.9. a 8.16. Záložnej zmluvy alebo akékoľvek vyhlásenie Záložcu podľa ods. 4.1. a 4.2. tohto článku Záložnej zmluvy sa ukáže ako nepravdivé, je Záložný veriteľ oprávnený uložiť Záložcovi zmluvnú pokutu do výšky 5% z Maximálnej sumy zabezpečenej istiny za každé jednotlivé porušenie, pričom nárok Záložného veriteľa na náhradu škody v celom rozsahu tým nie je dotknutý.

### **Článok V. Závazky Záložcu**

- 5.1.** Záložca sa zaväzuje, že uskutoční všetky úkony potrebné pre registráciu Záložného práva v Registri pre platný vznik Záložného práva a poskytne Záložnému veriteľovi všetku potrebnú súčinnosť na zriadenie, zachovanie a výkon Záložného práva v súlade so Záložnou zmluvou.
- 5.2.** Záložca sa zaväzuje, že uskutoční na svoje náklady všetky úkony, ktoré bude Záložný veriteľ vyžadovať a/alebo ktoré budú potrebné na zachovanie, ochranu a výkon Záložného práva v súlade so Záložnou zmluvou, najmä podpíše všetky doklady, listiny a dohody, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za potrebné na uplatnenie akéhokoľvek práva, ktoré mu vyplýva zo Záložnej zmluvy alebo z právnych predpisov.
- 5.3.** Záložca sa ďalej zaväzuje, že:
- 5.3.1. bude bezodkladne poskytovať Záložnému veriteľovi všetky informácie súvisiace so Založenými pohľadávkami, najmä o vzniku, resp. nadobudnutí Založených pohľadávok,
- 5.3.2. bude bezodkladne informovať Záložného veriteľa o vzniku skutočností, na základe ktorých by:
- (i) tretia osoba nadobudla alebo mohla nadobudnúť akékoľvek právo k Založeným pohľadávkam,
  - (ii) došlo alebo mohlo dôjsť k ohrozeniu Záložného práva alebo by nastali skutočnosti, ktoré by mohli spôsobiť ohrozenie, obmedzenie alebo znemožnenie výkonu Záložného práva,
- 5.3.3. bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa:
- (i) nezriadi ani neumožní vznik žiadneho práva tretej osoby k Založeným pohľadávkam alebo k akejkoľvek ich časti,
  - (ii) nepostúpi Založené pohľadávky alebo pohľadávky, ktoré vznikli alebo vzniknú v súvislosti s nimi, na tretiu osobu,
  - (iii) nezapočíta Založené pohľadávky proti pohľadávkam tretej osoby ani k takému započítaniu nedá súhlas,
  - (iv) nepredá, neuzatvorí, nepostúpi ani neposkytne predkupné právo, akúkoľvek opciu alebo obdobný nástroj s ohľadom na predaj, výmenu, postúpenie alebo iné scudzenie Založených pohľadávok alebo akejkoľvek ich časti,
- 5.3.4. umožní Záložnému veriteľovi vykonať akékoľvek úkony vo vzťahu k Založeným pohľadávkam, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za potrebné na ochranu a zachovanie práv a nárokov Záložného veriteľa vo vzťahu k Záložnému právu a k zachovaniu, ochrane a vymáhaní práv Záložného veriteľa vyplývajúcich zo Záložnej zmluvy alebo v súvislosti s ňou,
- 5.3.5. nebude vykonávať práva spojené so Založenými pohľadávkami na ujmu Záložného veriteľa,
- 5.3.6. doručí Záložnému veriteľovi aktuálny zoznam všetkých Založených pohľadávok do

piatich (5) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Záložného veriteľa, a to vo forme a s obsahom akceptovateľnými pre Záložného veriteľa.

- 5.4. Záložca sa zaväzuje, že nahradí Záložnému veriteľovi všetky výdavky vynaložené v súvislosti s výkonom Záložného práva.
- 5.5. Záložca sa zaväzuje písomne oznámiť Záložnému veriteľovi zmenu Bankového účtu a súčasne doručiť originál alebo úradne osvedčenú fotokópiu zmluvy o zriadení nového Bankového účtu do 10 pracovných dní odo dňa jeho zriadenia.

## **Článok VI.**

### **Účinnosť Záložného práva voči Poddlžníkovi**

- 6.1. Záložné právo je účinné voči Poddlžníkovi odo dňa, kedy mu bude doručené Záložcom Oznámenie o vzniku záložného práva, alebo od preukázania vzniku Záložného práva Záložným veriteľom - podľa toho, ktorá z týchto skutočností nastane skôr. Tým nie je dotknuté ustanovenie odseku 6.3. tohto článku Záložnej zmluvy.
- 6.2. Záložca je povinný doručiť Poddlžníkovi Oznámenie o vzniku záložného práva kedykoľvek ho o to Záložný veriteľ požiada, a to bezodkladne, najneskôr do troch (3) pracovných dní po doručení žiadosti Záložného veriteľa. Záložca je zároveň povinný odovzdať Záložnému veriteľovi originál Oznámenia o vzniku záložného práva spolu s potvrdením Poddlžníka o jeho prevzatí, alebo v prípade, ak Poddlžník takéto potvrdenie neposkytol, odovzdať Záložnému veriteľovi doklad osvedčujúci doručenie Oznámenia o vzniku záložného práva Poddlžníkovi.
- 6.3. Zároveň sa Zmluvné strany dohodli, že Záložný veriteľ je oprávnený:
  - (i) požiadať Záložcu o doručenie Oznámenia o vzniku záložného práva Poddlžníkovi alebo
  - (ii) preukázať vznik Záložného práva Poddlžníkovi najskôr v okamihu, kedy bude Záložca v omeškaní s úhradou ktorejkoľvek zo Zabezpečených pohľadávok Záložného veriteľa alebo s úhradou jej časti; ustanovenie Článku VII. ods. 7.1. Záložnej zmluvy tým nie je dotknuté.
- 6.4. Záložca berie na vedomie, že Poddlžník je po oznámení, resp. preukázaní vzniku Záložného práva v súlade s odsekom 6.1. Záložnej zmluvy, povinný plniť svoje záväzky voči Záložcovi výhradne Záložnému veriteľovi. Za týmto účelom sa Záložca zaväzuje zabezpečiť, aby Poddlžník poskytol potrebnú súčinnosť. Záložný veriteľ písomne oznámi Záložcovi splnenie peňažného záväzku Poddlžníka.
- 6.5. Záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť sa z peňažného plnenia Poddlžníka, ak Záložca nespĺnil Zabezpečené pohľadávky riadne, úplne a včas.

## **Článok VII.**

### **Nakladanie so Založenými pohľadávkami**

- 7.1. Záložca je oprávnený nakladať so Založenými pohľadávkami v rámci bežného právneho styku za predpokladu, že nenastal Prípád porušenia. Ak nastane Prípád porušenia:
  - (i) Záložca je oprávnený nakladať so Založenými pohľadávkami len s predchádzajúcim písomným súhlasom Záložného veriteľa,
  - (ii) Záložný veriteľ je oprávnený požiadať Záložcu o doručenie Oznámenia o vzniku záložného práva Poddlžníkovi alebo preukázať vznik Záložného práva Poddlžníkovi, a to bez ohľadu na omeškanie Dlžníka s úhradou Založených pohľadávok,
  - (iii) Záložný veriteľ je oprávnený podať v mene Záložcu príkaz na zablokovanie Bankového účtu alebo príkaz na vyplatenie peňažných prostriedkov z Bankového účtu, a to bez ohľadu na



splatnosť Založených pohľadávok.

- 7.2. Záložný veriteľ je oprávnený ponechať si všetky peňažné prostriedky zo Založených pohľadávok až do úplného splatenia Zabezpečených pohľadávok. Ponechané peňažné prostriedky môže použiť na úhradu splatných, ale nezaplatených Zabezpečených pohľadávok.

### **Článok VIII. Výkon Záložného práva**

- 8.1. Ak Zabezpečená pohľadávka nie je riadne, úplne a včas splnená, môže Záložný veriteľ začať výkon Záložného práva v súlade so Záložnou zmluvou a Občianskym zákonníkom za účelom uspokojenia jeho nárokov.
- 8.2. Bez toho, aby tým bolo dotknuté ustanovenie Článku VI. ods. 6.5. Záložnej zmluvy, Záložný veriteľ môže v rámci výkonu Záložného práva uspokojiť svoje Zabezpečené pohľadávky ktorýmkoľvek z nasledujúcich spôsobov:
- 8.2.1. priamym predajom Založených pohľadávok akejkoľvek tretej osobe,
  - 8.2.2. predajom Založených pohľadávok na dražbe podľa osobitného zákona,
  - 8.2.3. akýmkoľvek iným spôsobom právne možným v čase začatia výkonu Záložného práva.
- „Predajom“ sa rozumie odplatné postúpenie Založených pohľadávok v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka alebo iný právny úkon, na základe ktorého dôjde k zmene osoby veriteľa. Odplata sa rozumie finančné plnenie za postúpenie pohľadávok. Voľba spôsobu výkonu Záložného práva patrí výlučne Záložnému veriteľovi.
- 8.3. Záložný veriteľ je oprávnený kedykoľvek a podľa vlastného uváženia aj opakovane zmeniť spôsob výkonu Záložného práva.
- 8.4. Záložca výslovne súhlasí a podriaďuje sa spôsobu výkonu Záložného práva na základe Záložnej zmluvy a príslušných právnych predpisov ako dohodnutému a primeranému spôsobu výkonu Záložného práva, ktorý je plne v súlade s dobrými mravmi a so zásadami poctivého obchodného styku.
- 8.5. V prípade priameho predaja Založených pohľadávok podľa odseku 8.2.1. Záložnej zmluvy sa Záložný veriteľ zaväzuje, že:
- 8.5.1. minimálna odplata, za ktorú sa Založené pohľadávky môžu postúpiť, bude vo výške 50% ich nominálnej hodnoty,
  - 8.5.2. vynaloží úsilie na dosiahnutie čo najvyššej odplaty v zmysle Občianskeho zákonníka,
  - 8.5.3. odplata bude vyjadrená iba v mene platnej na území Slovenskej republiky v čase postúpenia,
  - 8.5.4. podmienka splatnosti pre úhradu odplaty za Založené pohľadávky môže byť určená Záložným veriteľom podľa jeho vlastného uváženia.
- 8.6. Ak Záložný veriteľ v prípade priameho predaja neuzatvorí zmluvu o postúpení Založených pohľadávok ani do deväťdesiatich (90) dní odo dňa doručenia oznámenia Záložcovi o začatí výkonu Záložného práva z dôvodu nezájmu, môžu byť Založené pohľadávky postúpené aj za nižšiu odplatu.
- 8.7. V prípade predaja Založených pohľadávok na dražbe podľa odseku 8.2.2. Záložnej zmluvy je Záložný veriteľ oprávnený vybrať dražobníka a uzatvoriť s ním zmluvu o vykonaní dražby.
- 8.8. Záložný veriteľ je oprávnený predat' Založené pohľadávky spôsobom uvedeným v odseku 8.2. Záložnej zmluvy najskôr po uplynutí 30 dní od neskoršieho z nasledujúcich dní:
- deň, kedy Záložca dostane oznámenie o začatí a spôsobe výkonu Záložného práva; alebo
  - deň, kedy bude začatie výkonu Záložného práva vyznačené v Registri;
- pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú na kratšej lehote po tom, ako Záložca dostane oznámenie o výkone Záložného práva.
- 8.9. Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi pri výkone Záložného práva všetku



potrebnú súčinnosť a vykonať všetky Záložným veriteľom požadované úkony a kroky, ktoré sú nevyhnutné alebo vhodné na to, aby mohol byť výkon Záložného práva úspešný a aby bol uskutočnený s čo najvyšším výnosom. Záložca najmä predloží Záložnému veriteľovi všetky dokumenty a zmluvy súvisiace so Založenými pohľadávkami, ktoré si Záložný veriteľ vyžiada. Záložca je povinný umožniť a strpieť uspokojenie Zabezpečených pohľadávok výkonom Záložného práva aj v prípade, ak bude ktorákoľvek zo Zabezpečených pohľadávok premlčaná.

- 8.10.** Záložca potvrdzuje, že:
- (a) všetky oprávnenia Záložného veriteľa, týkajúce sa predaja Zálohu, sa považujú za súčasť zákonnej plnej moci, ktorú má Záložný veriteľ podľa § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka;
  - (b) pri predaji Zálohu má Záložný veriteľ výhradné a neobmedzené voľne prevoditeľné oprávnenie dávať akékoľvek pokyny a uskutočňovať akékoľvek úkony a kroky voči Poddĺžníkovi, Registru, alebo akejkoľvek inej osobe v súvislosti so Zálohom ako keby tieto pokyny dával alebo úkony uskutočňoval sám Záložca; a
  - (c) Záložný veriteľ môže postúpiť svoju zákonnú plnú moc, podľa svojho vlastného uváženia, úplne alebo čiastočne, na akúkoľvek tretiu osobu.
- 8.11.** Záložca vyhlasuje, že nebude brániť uplatneniu nárokov Záložného veriteľa vyplývajúcich zo Záložnej zmluvy.
- 8.12.** Záložný veriteľ sa zaväzuje informovať Záložcu:
- 8.12.1. o všetkých úkonoch uskutočnených pri výkone Záložného práva a o stave výkonu Záložného práva, a to raz za šesťdesiat (60) kalendárnych dní,
  - 8.12.2. o výnosoch dosiahnutých výkonom Záložného práva a o použití výnosov Záložným veriteľom, a to do pätnástich (15) kalendárnych dní od skončenia výkonu Záložného práva.
- 8.13.** Ak výtazok získaný výkonom Záložného práva prevyšuje Zabezpečenú pohľadávku, je Záložný veriteľ povinný vydať Záložcovi bez zbytočného odkladu hodnotu výtazku z predaja prevyšujúcu Zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní nákladov nevyhnutne a účelne vynaložených v súvislosti s výkonom Záložného práva podľa Záložnej zmluvy.
- 8.14.** Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade, ak bude Záložný veriteľ postupovať pri výkone Záložného práva v súlade s ustanoveniami Záložnej zmluvy a Občianskeho zákonníka, platí nevyvrátiteľná právna domnienka, že postupoval s odbornou starostlivosťou.
- 8.15.** Záložca výslovne a neodvolateľne vyhlasuje, že k výkonu Záložného práva v súlade so Záložnou zmluvou nie je potrebný žiadny súhlas tretej osoby.
- 8.16.** V prípade, ak sa v priebehu platnosti a účinnosti Úverovej zmluvy a Záložnej zmluvy objaví akákoľvek právna a/alebo faktická vada Zálohu, resp. dôjde k zníženiu jeho hodnoty, je Záložca povinný poskytnúť Záložnému veriteľovi akúkoľvek a všetku súčinnosť na zvýšenie hodnoty Zálohu na hodnotu Zabezpečovaných pohľadávok z majetku Záložcu, a to najneskôr do desiatich (10) dní odo dňa doručenia výzvy Záložného veriteľa. Pre účely vylúčenia všetkých pochybností, nedoručenie výzvy Záložného veriteľa Záložcovi nemá za následok zánik povinnosti Záložcu zvýšiť hodnotu Zálohu.

## **Článok IX.**

### **Zánik Záložného práva**

- 9.1.** Záložné právo je platné a účinné do úplného splatenia všetkých Zabezpečených pohľadávok. Zabezpečené pohľadávky sa považujú za úplne splatené, keď Záložný veriteľ vystaví písomné potvrdenie o ich splatení.
- 9.2.** Záložný veriteľ vystaví Záložcovi písomné potvrdenie podľa ods. 9.1. tohto článku Záložnej zmluvy do pätnástich (15) dní odo dňa splatenia Zabezpečených pohľadávok.
- 9.3.** Záložca sa zaväzuje podať žiadosť o výmaz Záložného práva z Registra bez zbytočného

odkladu, najneskôr však do piatich (5) pracovných dní po splnení podmienok uvedených v odseku 9.2. tohto článku Záložnej zmluvy. Náklady spojené s výmazom Záložného práva, vrátane výmazu v dôsledku vzdania sa Záložného práva Záložným veriteľom, hradí Záložca.

## **Článok X.**

### **Záverečné ustanovenia**

- 10.1.** Záložná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a odseku 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a ods. 1 a 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 10.2.** Právne vzťahy Zmluvných strán vyplývajúce zo Záložnej zmluvy a bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 10.3.** Ustanoveniami Záložnej zmluvy sa nemenia platobné podmienky a podmienky splatnosti na základe Úverovej zmluvy.
- 10.4.** Akékoľvek a všetky prípadné spory, nezrovnalosti alebo nároky vzniknuté na základe Záložnej zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane sporov o jej porušenie, ukončenie, platnosť alebo výklad, budú rozhodované pred vecne a miestne príslušnými súdmi Slovenskej republiky.
- 10.5.** Záložná zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov Zmluvných strán.
- 10.6.** V prípade, ak ktorékoľvek z ustanovení Záložnej zmluvy je alebo sa stane neúplným, neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie sú tým dotknuté ostatné ustanovenia Záložnej zmluvy, okrem prípadu, ak z obsahu, povahy alebo okolností, za ktorých bolo takéto neúplné, neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné ustanovenie dohodnuté vyplýva, že ho nie je možné oddeliť od ostatného obsahu Záložnej zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie takým úplným, platným, účinným a/alebo vykonateľným ustanovením, ktorého obsah a hospodársky účel v maximálnej možnej miere zodpovedá nahrádzanému ustanoveniu.
- 10.7.** Neuplatnenie, ani omeškanie s uplatnením akéhokoľvek práva podľa Záložnej zmluvy zo strany Záložného veriteľa, sa nebude vykladať ako vzdanie sa tohto práva, ani nebude brániť jeho ďalšiemu uplatneniu alebo uplatneniu akéhokoľvek iného práva Záložného veriteľa podľa Záložnej zmluvy.
- 10.8.** Záložná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane Záložca, jeden rovnopis prevezme Záložný veriteľ a jeden rovnopis bude pripojený k návrhu na zápis záložného práva do Registra.
- 10.9.** Záložnú zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými obidvomi Zmluvnými stranami.
- 10.10.** Všetku korešpondenciu (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Záložného veriteľa), ktorá je adresovaná Záložcovi, Záložný veriteľ zasiela do elektronickej schránky prostredníctvom Ústredného portálu verejnej správy alebo poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla, miesta podnikania, resp. trvalého bydliska Záložcu uvedenú v záhlaví Záložnej zmluvy. V prípade, ak Záložca písomne oznámil Záložnému veriteľovi korešpondenčnú adresu, korešpondencia sa prednostne zasiela, v prípade zásielky zasielanej poštou, na korešpondenčnú adresu Záložcu. V prípade, ak Záložca neprevezme zásielku zasielanú poštou z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Záložca zásielku zasielanú poštou nevyzdvihne v odbernej lehote od uloženia, považuje sa deň uloženia zásielky na pošte za deň doručenia, aj keď sa Záložca o uložení nedozvedel.

- 10.11.** Zmluvné strany vyhlasujú, že Záložná zmluva bola spísaná podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, vážne, bez nátlaku, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi na Záložnej zmluve.

V Bratislave, dňa .....

V....., dňa .....

**Záložný veriteľ:**

**Záložca:**

**Vlastníci bytov**

**v zastúpení správcom**

**na základe plnej moci**

.....  
Mgr. Tomáš Nehéz  
Odbor správy a riadenia úverov

.....  
Ing. Jozef Opaterný  
prokurista  
Správcovské bratislavské družstvo

pečiatka a podpis  
overenie podpisov záložcov