

## Záložná zmluva č. 108/344/2024

uzavretá podľa ustanovení § 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov  
(ďalej ako „Záložná zmluva“)

### 1. Záložný veriteľ:

názov: **Štátny fond rozvoja bývania**  
sídlo: Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37  
IČO: 31 749 542  
zastúpený: Mgr. Monika Biliková, na základe poverenia

(ďalej ako „Záložný veriteľ“)

a

### 2. Záložca

Názov: **LT INVEST, s. r. o.**  
v zastúpení: Ing. Tomáš Elexhauser, konateľ spoločnosti  
so sídlom: Kukučínova 1452/11, 900 42 Miloslavov  
IČO: 51002566  
zapísaný: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III  
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 121162/B

(ďalej ako " Záložca 1")

### 3. Dlžníci

#### Dlžník 1

meno a priezvisko: **Lukáš Chromčák,**  
dátum narodenia:  
rodné číslo:  
ulica, číslo domu:  
PSC, miesto trvalého bydliska:  
Štátna príslušnosť:  
(ďalej ako " Dlžník 1")

#### Dlžník 2

meno a priezvisko: **Eva Chromčáková,**  
dátum narodenia:  
rodné číslo:  
ulica, číslo domu:  
PSC, miesto trvalého bydliska:  
Štátna príslušnosť:  
(ďalej ako " Dlžník 2")

(Záložný veriteľ, Záložca, Dlžník1, Dlžník2 ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí Záložnej zmluvy na základe Zmluvy o poskytnutí podpory/ Úverovej zmluvy o úvere č. 108/344/2024 (ďalej ako „**Úverová zmluva**“) za nasledovných podmienok.

### Článok I

1. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. **5736** katastrálne územie **Miloslavov** obec **Miloslavov**, okres **Senec** a to:

#### **Spoluvlastnícke podiely:**

- Záložca je výlučným vlastníkom v podieli 1/1 k celku

#### **Byty:**

- Byt č. 15, Poschodie 2 , vchod 36, Druh stavby: Bytový dom (popis stavby: bytový dom), číslo súpisné 2901, postavený na parc. reg. CKN č. 133/642, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4396/274928

#### **Pozemky:**

-parc. reg. CKN č. 133/642, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1034 m<sup>2</sup>

Iné údaje - nepriradené

Právo vstupu, prechodu peši a prejazdu všetkými osobnými a nákladnými motorovými vozidlami a inými spôsobmi a prostriedkami v neobmedzenom rozsahu cez pozemok parc. č. 133/350 a 133/500, 133/501, 133/502 (Gp 1464/18) v prospech každodobého vlastníka pozemkov parc. č. 133/642, podľa V-7773/2017 zo dňa 09. 10. 2017

2. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. **2621** katastrálne územie **Miloslavov** obec **Miloslavov**, okres **Senec** a to:

#### **Spoluvlastnícke podiely:**

- Záložca je výlučným vlastníkom v podieli 1/1 k celku

#### **Pozemky:**

-parc. reg. CKN č. 133/125, Ostatná plocha o výmere 13 m<sup>2</sup>

Iné údaje:

Právo vstupu, prechodu peši a prejazdu všetkými osobnými a nákladnými motorovými vozidlami a inými spôsobmi a prostriedkami v neobmedzenom rozsahu cez pozemok parc. č. 133/350 a 133/500, 133/501, 133/502 (Gp 1464/18) v prospech každodobého vlastníka pozemkov parc. č. 133/116, 133/118, 133/452, (Gp č. 881/2018 zo dňa 16. 05. 2018, ZPMZ č. 2891, podľa V-5986/2018 zo dňa 26. 07. 2018), parc. č. 133/523, (Gp č. 2281/2018 zo dňa 23. 11. 2018, ZPMZ č. 3041, podľa R-2099/2018 zo dňa 12. 12. 2018), 133/573, 133/574, 133/578, 133/579, 133/580, 133/581, 133/588, 133/589, 133/590, 133591, 133/597, 133/598, 133/599, 133/600, 133/601, 133/602, 133/603, 133/604, 133/605, 133/606, 133/607,

133/608, 133/609, 133/610, 133/611, 133/612, 133/613, 133/614, 133/615, 133/616, 133/617, 133/618, 133/619, 133/620, 133/659, 133/660, (G1-738/2020), 133/951, 133/952, 133/953, 133/954, 133/955, 133/956 (G1-1042/2023, R-1177/2023, č. z. 1311/2023), podľa V-7773/2017 zo dňa 09. 10. 2017  
Rozhodnutie OU SC PLO č. 2018/006980 zo dňa 09. 04. 2018 o zmene druhu pozemku, podľa R-631/2018 zo dňa 09. 04. 2018

Gp č. 881/2018 zo dňa 16. 05. 2018 (ZPMZ č.2891), podľa V-5986/2018 zo dňa 26. 07. 2018

Gp č. 2280/2018 zo dňa 23. 11. 2018 (ZPMZ č. 3040), podľa R-2098/2018 zo dňa 12. 12. 2018  
Rozhodnutie OU SC PLO č. 2018/017683 zo dňa 04. 12. 2018 o zmene druhu pozemku, podľa R-2098/2018 zo dňa 12. 12. 2018

Gp č. 2281/2018 zo dňa 23. 11. 2018 (ZPMZ č. 3041), podľa R-2099/2018 zo dňa 12. 12. 2018  
Rozhodnutie OU SC PLO č. 2018/017684 zo dňa 04. 12. 2018 o zmene druhu pozemku, podľa R-2099/2018 zo dňa 12. 12. 2018

G1-2290/2019 zo dňa 27. 11. 2019, ZPMZ č. 3399, podľa V-11371/2019 zo dňa 22. 01. 2020

G1-2424/2019 zo dňa 17. 12. 2019, ZPMZ č. 3424, podľa R-678/2020 zo dňa 27. 04. 2020

G1-2257/2019 zo dňa 25. 11. 2019, ZPMZ č. 3397, podľa V-3357/2020 zo dňa 05. 06. 2020

G1-2289/2019 zo dňa 27. 11. 2019, ZPMZ č. 3398, podľa V-4594/2020 zo dňa 13. 07. 2020

G1- 738/2020 overený dňa 03. 06. 2020, ZPMZ č. 3520, podľa R-1095/2020 zo dňa 08. 07. 2020

Rozhodnutie OU SC PLO č. 2020/12358 právoplatné dňa 06. 07. 2020 o zmene druhu pozemku, podľa R\_1095/2020 zo dňa 08. 07. 2020

G1-856/2020 overený dňa 15. 06. 2020, ZPMZ č. 3547, podľa Z-5698/2020 zo dňa 14. 10. 2020

Rozhodnutie OU SC PLO č. 2020 právoplatné dňa 18. 11. 2020 o zmene druhu pozemku, podľa R-1991/2020 zo dňa 20. 11. 2020

Stanovisko OU SC PLO č. 2021/002342-002 zo dňa 20. 01. 2021 o zmene druhu pozemku, podľa R-128/2020 zo dňa 27. 01. 2021

Právo vstupu, prechodu peši a prejazdu všetkými osobnými a nákladnými motorovými vozidlami a inými spôsobmi a prostriedkami v neobmedzenom rozsahu cez pozemok parc. č. 133/350 a 133/500, 133/501, 133/502 (Gp 1464/18) v prospech každodobého vlastníka pozemkov parc. č. 133/119, 133/343, 133/633, 133/636, 133/643, 133/645, 133/648, 133/649, 133/652, 133/653, 133/654, 133/655, podľa V-7773/2017 zo dňa 09. 10. 2017

G1-1042/2023 overený dňa 19. 07. 2023, ZPMZ č. 4551, podľa R-1177/2023 zo dňa 21. 07. 2023, č. z. 1311/2023

G1-735/2023 overený dňa 24. 05. 2023, ZPMZ č. 4516, podľa V-3517/2023 povolený dňa 06. 09. 2023, č. z. 1549/2023

G1-1014/2023 overený dňa 24. 07. 2023, ZPMZ č. 4548, podľa V-3517/2023 povolený dňa 06. 09. 2023, č. z. 1549/2023

3. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 5942 katastrálne územie **Miloslavov** obec **Miloslavov**, okres **Senec** a to:

**Spoluvlastnícke podiely:**

- Záložca je podielovým vlastníkom v podieli 4396/274928 k celku

**Pozemky:**

-parc. reg. CKN č. 133/634, Ostatná plocha o výmere 18 m<sup>2</sup>

-parc. reg. CKN č. 133/637, Ostatná plocha o výmere 18 m<sup>2</sup>

-parc. reg. CKN č. 133/640, Ostatná plocha o výmere 18 m<sup>2</sup>

Iné údaje - nepriradené

Právo vstupu, prechodu peši a prejazdu všetkými osobnými a nákladnými motorovými vozidlami a inými spôsobmi a prostriedkami v neobmedzenom rozsahu cez pozemok parc. č. 133/350 a 133/500, 133/501, 133/502 (Gp 1464/18) v prospech každodobého vlastníka pozemkov parc. č. 133/634, 133/637, 133/640, podľa V-7773/2017 zo dňa 09. 10. 2017

Na nehnuteľnostiach uvedených v čl. I. Záložnej zmluvy neviaznu žiadne ťarchy, obmedzenia ani iné právne povinnosti s výnimkou tiarch, ktoré Veriteľ získal z informačného systému katastra nehnuteľností v zmysle § 1 ods. 7 Zákona proti byrokracii na účel uzatvorenia Záložnej zmluvy.

## Článok II

- Záložca dáva do zálohy nehnuteľnosti vo svojom vlastníctve uvedené v Článku I. Záložnej zmluvy (ďalej ako „Predmet záložného práva“ alebo „Záloh“) a zriaďuje k nim záložné právo v prospech Záložného veriteľa, ktorý toto právo prijíma, na zabezpečenie pohľadávky Záložného veriteľa voči Dlžníkovi1, Dlžníkovi2, resp. ich právnym nástupcom vyplývajúcej z Úverovej zmluvy.
- Zmluvné strany berú na vedomie, že úver poskytnutý na základe Úverovej zmluvy bol poskytnutý z prostriedkov štátneho rozpočtu SR a Zmluvné strany majú povinnosť dodržiavať ustanovenia zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov, zákona č. 374/2014 o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- V prípade, ak sa Dlžník stane vlastníkom zakladanej nehnuteľnosti, záložný veriteľ súhlasí s prevodom Zálohu uvedeného v Článku I. do vlastníctva Dlžníka. Prevodom vlastníctva k predmetu zálohu špecifikovanému v Článku I. tejto zmluvy, ktorý je vo vlastníctve Záložcu, prechádzajú všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy zo Záložcu na Dlžníka, ktorý tak vstupuje do postavenia záložcu.
- Bez vopred udeleného písomného súhlasu zo strany Záložného veriteľa nesmie Záložca Predmet záložného práva zaťažiť inými ťarchami, scudziť, darovať, zriadiť záložné právo v prospech iných subjektov a pod.
- Záložca je povinný sa o predmet záložného práva riadne starať a chrániť ho pred zničením. Prípadné poškodenie alebo iné znehodnotenie Zálohu sa Záložca zaväzuje bez zbytočného odkladu odstrániť.
- Pri nakladaní so Zálohom sa Záložca zaväzuje zdržať sa všetkého, čím sa Záloh zhoršuje na ujmu Záložného veriteľa, najmä čo by mohlo sťažiť, či znemožniť celkom alebo sčasti uskutočnenie oprávnení Záložného veriteľa na uspokojenie zo Zálohu podľa tejto Záložnej zmluvy.
- Záložca sa zaväzuje, že počas platnosti a účinnosti tejto Záložnej zmluvy nezmení bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa účel vecí, ktoré tvoria Záloh, na ktorý sú určené, osobitne aj podľa územného rozhodnutia, stavebného povolenia alebo iného rozhodnutia alebo iného opatrenia uvedeného pri určení Zálohu v tejto Záložnej zmluve, ak také je a bude ich používať na tento účel obvyklým spôsobom

### Článok III

1. Hodnota Zálohu podľa znaleckého posudku č. 25/2024 je = 114 000,00€.
2. Na základe Úverovej zmluvy Záložný veriteľ poskytol Dlžníkovi1, Dlžníkovi2 úver vo výške = 127 000,00€ (ďalej ako „Úver“).
3. Záložné právo je zriadené na sumu = 165 100,00€.

### Článok IV

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa Dlžník1, Dlžník2 dostane do omeškania so zaplatením najmenej 3 splátok v zmysle Úverovej zmluvy bez toho, aby vopred upovedomil Záložného veriteľa, Záložný veriteľ umožní v dodatočnej lehote 30. kalendárnych dní od termínu poslednej splátky na základe písomnej výzvy dlžnú sumu vyrovnať.
2. V prípade, ak Dlžník1, Dlžník2 v dohodnutej lehote v zmysle predošlého odseku tohto Článku Záložnej zmluvy dlžnú sumu nevyrovná, má Záložný veriteľ právo uplatniť výkon záložného práva na uspokojenie svojich práv a nárokov. Záložný veriteľ má rovnako právo uplatniť výkon záložného práva v prípade, ak bola pre porušenie Úverovej zmluvy vyhlásená splatnosť nesplatenej časti úveru a táto nebola v stanovenej lehote uhradená, ako aj v prípade ak Záložný veriteľ odstúpil od Úverovej zmluvy alebo túto vypovedal a Dlžník1, Dlžník2 pohľadávku vzniknutú v dôsledku tohto odstúpenia/výpovede v stanovenej lehote v súlade s Úverovou zmluvou neuhradili.
3. Záložca týmto splnomocňuje Záložného veriteľa, aby pri splnení podmienok na výkon záložného práva odpredajom Zálohu Záložný veriteľ tak konal v ich mene.
4. Pri uplatnení výkonu záložného práva bude Záložný veriteľ postupovať s odbornou starostlivosťou tak, aby nevznikla zbytočná škoda na Predmete záložného práva, a aby boli čo najmenej poškodené záujmy Záložcu a Dlžníka1, Dlžníka2.
5. V prípade výkonu záložného práva bude Záložný veriteľ postupovať podľa platných predpisov a uskutočňovať činnosť v súlade aj so záujmami Záložcu a Dlžníka1, Dlžníka2.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výkonu záložného práva bude uspokojená pohľadávka Záložného veriteľa vzniknutá z nesplatenej časti Úveru vrátane celkového príslušenstva (zmluvný úrok, úrok z omeškania, zmluvná pokuta a pod.).
7. Záložný veriteľ má právo na úhradu účelne vynaložených nákladov spojených s realizáciou záložného práva.
8. V prípade predaja Zálohu sa v prvom rade uspokojí pohľadávka Záložného veriteľa a zostávajúci rozdiel medzi príjmom z predaja a uvedenou pohľadávkou po odpočítaní všetkých ekonomických oprávnených nákladov bude použitý v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
9. Výkonom záložného práva v prospech Záložného veriteľa nevznikajú Záložnému

veriteľovi žiadne povinnosti voči tretím osobám, ku ktorým boli Záložca a Dlžník1, Dlžník2 na základe akýchkoľvek právnych úkonov zaviazaní.

#### Článok V

1. Záložca a Dlžník1, Dlžník2 sa zaväzujú, že Predmet záložného práva bude po celé obdobie platnosti a účinnosti tejto Záložnej zmluvy poistený v súlade s Úverovou zmluvou a poistné plnenie bude vinkulované v prospech Záložného veriteľa.

#### Článok VI

1. V prípade výkonu záložného práva odpredajom Zálohu sa Záložca a Dlžník1, Dlžník2 zaväzujú poskytnúť Záložnému veriteľovi všetku potrebnú súčinnosť tak, aby boli uspokojené oprávnené záujmy Záložného veriteľa, a aby boli súčasne chránené aj tie oprávnené záujmy Záložcu a Dlžníka1, Dlžníka2, ktoré by mohli byť nevhodným postupom poškodené.
2. Záložca je povinný bez zbytočného odkladu, najviac však do 5 pracovných dní oznámiť Záložnému veriteľovi všetky skutočnosti súvisiace s Predmetom záložného práva, predovšetkým, ak by bolo na Záloh zriadené exekučné záložné právo, iné práva poisťovní, účelových fondov a pod.

#### Článok VII

1. Záložné právo vzniká Záložnému veriteľovi zápisom v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Senec o povolení vkladu záložného práva a zaniká splnením zabezpečenej pohľadávky alebo zriadením záložného práva na nehnuteľnosť, na ktorú bol poskytnutý úver v zmysle Úverovej zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatky spojené so zriadením záložného práva znáša Záložca alebo jeden z Dlžníkov.
2. Práva a povinnosti z tejto Záložnej zmluvy prechádzajú na právneho nástupcu, prípadne dediča/ov Záložcu a Dlžníka1, Dlžníka2.
3. Záložca a Dlžník1, Dlžník2 súhlasia s tým, aby Záložný veriteľ použil ich osobné údaje vo svojom informačnom systéme. Záložný veriteľ sa zaväzuje, že bez ich výslovného súhlasu tieto neposkytne tretím osobám okrem osobitných prípadov, ktoré sú definované v Zákone o ochrane osobných údajov.
4. Táto Záložná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými Zmluvnými stranami, ktorý je uvedený v závere tejto Záložnej zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ust. § 5a 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. Zmluvné strany berú na vedomie, že Záložné právo vzniká a vecnoprávne účinky tejto Zmluvy nastávajú až právoplatnosťou rozhodnutia príslušného okresného úradu (katastrálny odbor) o povolení vkladu Záložného práva k Nehnuteľnostiam v prospech Záložného veriteľa.
5. Záložnú zmluvu je možné zmeniť len na základe vzájomného súhlasu Zmluvných strán.
6. Záložca a Dlžník1, Dlžník2 ručia zato, že Záložný veriteľ bude mať po celý čas platnosti a účinnosti tejto Záložnej zmluvy postavenie prednostného záložného veriteľa

v súlade s ustanovením § 151 ma Občianskeho zákonníka.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že tento právny úkon urobili slobodne, vážne, bez nátlaku a bez toho, aby pre niektorú zo strán vznikla zvlášť nevýhodná situácia. Záložnej zmluve porozumeli, prečítali si ju a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa .....

.....  
Mgr. Monika Biliková  
Odbor správy a riadenia úverov

V ....., dňa.....

.....  
Lukáš Chromčák

V ....., dňa.....

.....  
Eva Chromčáková

V ....., dňa.....

.....  
Ing. Tomáš Elexhauser,  
konateľ spoločnosti  
LT INVEST, s. r. o.