

## Záložná zmluva č. 404/799/2024

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 Záložcovia

#### Záložca 1

Názov: **K&K Centrum, s.r.o.**  
v zastúpení: Ing. Branko Kuzmický, konateľ  
so sídlom: Černík 90, 941 05 Černík  
IČO: 36528765  
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra  
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 11103/N

(ďalej ako " Záložca 1")

#### Záložca 2

meno a priezvisko: **Ján Novák**  
dátum narodenia:  
rodné číslo:  
ulica, číslo domu:  
PSC, miesto trvalého bydliska:  
Štátna príslušnosť:

(ďalej ako " Záložca 2")

#### Záložca 3

meno a priezvisko: **Gabriela Nováková**  
dátum narodenia:  
rodné číslo:  
ulica, číslo domu:  
PSC, miesto trvalého bydliska:  
Štátna príslušnosť:

(ďalej ako " Záložca 3")

### 3 Dlžníci

#### Dlžník 1

**meno a priezvisko:**

**Patrik Dragúň**

dátum narodenia:

rodné číslo:

ulica, číslo domu:

PSČ, miesto trvalého bydliska:

Štátna príslušnosť:

(ďalej ako "Dlžník 1")

#### Dlžník 2

**meno a priezvisko:**

**Lucia Dragúňová**

dátum narodenia:

rodné číslo:

ulica, číslo domu:

PSČ, miesto trvalého bydliska:

Štátna príslušnosť:

(ďalej ako "Dlžník 2")

(Záložný veriteľ, Záložca1, Záložca2, Záložca3, 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. 404/799/2024 (ďalej ako „Úverová zmluva“) za nasledovných podmienok.

#### **Článok I**

1. Záložca 1 je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 7438 katastrálne územie Šurany obec Šurany, okres Nové Zámky a to:

##### **Spoluvlastnícke podiely:**

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

##### **Byty:**

- Byt č. 13, poschodie 2, vchod (číslo) 5A, Druh stavby: Bytový dom (popis stavby: bytový dom), číslo súpisné 4509, postavený na parc. reg. CKN č. 483/7, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5907/131929

##### **Pozemky:**

-parc. reg. CKN č. 483/7, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 594 m<sup>2</sup>

## ČASŤ C: ŤARCHY

Vecné bremeno in personam v prospech Slovak Telekom a.s., IČO: 35763469 k nehnuteľnostiam: stavba súpisné č. 4509 na pozemku parcela CKN č. 483/7 a parc. reg. CKN č. 483/7, spočívajúce v nasledovných oprávneniach:

- právo vstupu a prechodu cez stavbu súpisné č. 4509
- právo užívania stavby so súpisným číslom 4509
- právo umiestniť a prevádzkovať veci na parcele registra CKN č. 483/7
- právo dočasného umiestnenia a prevádzkovania mobilného motorgenerátora na parcele registra CKN č. 483/7
- právo umiestniť a prevádzkovať samostatnú elektrickú sieť v/na stavbe súpisné 4509 a v/na pozemku parcela registra CKN č. 483/7,

v rozsahu určenom v geometrickom pláne č. 1831094/2018, úradne overený Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom pod č. 1585/18, V-3238/2019 - č. zmeny 1081/2019, č. zmeny 591/2022

Vecné bremeno in personam spočívajúce v práve zriadenia a uloženia elektroenergetických zariadení a v práve užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, údržby, rekonštrukcie, modernizácie a akejkoľvek inej stavebnej úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenia k parcele CKN č. 483/7 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Bratislava, IČO: 36361518, V-6531/2020 - č. zmeny 1329/2020, č. zmeny 591/2022

Podľa ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona povoľuje vklad vecného bremena "in rem" spočívajúceho v práve prechodu pešo a motorovým vozidlám v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom úradne overeným dňa 16.02.2022 pod číslom 166/2022 do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam: pozemok registra C KN parc. č. 483/1, 484/5 v celosti, v prospech: Byt č. 13, číslo vchodu 5A, 2.p., súpisné číslo stavby 4509 na pozemku registra C KN 483/7 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5907/131929 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 483/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 594 m<sup>2</sup>. V-3356/2022, č. zmeny 604/2022, Z-2128/2023 -č.zmeny 465/2023

Podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení, vzniká zákonné záložné právo, na byt č. 13, na 2.p., vchod č. 5A v stavbe súp. č. 4509 na p. č. 483/7 v podiele 1/1, Z-4459/2023 - č. zmeny 713/2023

2. Záložca 2, Záložca 3 je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 2799 katastrálne územie **Komjatice** obec **Komjatice**, okres **Nové Zámky** a to:

### Spoluvlastnícke podiely:

- Záložca 2 a Záložca 3 sú bezpodielovými vlastníkmi spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku

**Byty:**

- Byt č. 4, poschodie 1, vchod (číslo) 14, Druh stavby: Bytový dom (popis stavby: BYTOVÝ DOM), číslo súpisné 898, postavený na parc. reg. CKN č. 1/7, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5767/23068

**Pozemky:**

-parc. reg. CKN č. 1/7, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 152 m<sup>2</sup>

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez tiarch.

**Článok II**

1. Záložca1, Záložca2, Záložca3 dávajú do zálohy nehnuteľnosti vo svojom vlastníctve uvedené v Článku I. Záložnej zmluvy (ďalej ako „Predmet záložného práva“ alebo „Záloh“) a zriaďujú 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.
2. 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.
3. 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.
4. Bez vopred udeleného písomného súhlasu zo strany Záložného veriteľa nesmú Záložca1, Záložca2, Záložca3 Predmet záložného práva zaťažiť inými ťarchami, scudziť, darovať, zriadiť záložné právo v prospech iných subjektov a pod.
5. Záložca1, Záložca2, Záložca3 sú povinní sa o predmet záložného práva riadne starať a chrániť ho pred zničením. Prípadné poškodenie alebo iné znehodnotenie Zálohu sa Záložca1, Záložca2, Záložca3 zaväzujú bez zbytočného odkladu odstrániť.
6. Pri nakladaní so Zálohom sa Záložca1, Záložca2, Záložca3 zaväzujú 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.
7. Záložca1, Záložca2, Záložca3 sa zaväzujú, že počas platnosti a účinnosti tejto Záložnej zmluvy nezmenia 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 budú ich používať na tento účel obvyklým spôsobom.

### Článok III

1. Hodnota Zálohu je nasledovná:
  - Hodnota Zálohu uvedeného v Článku I. ods. 1. tejto zmluvy podľa znaleckého posudku č. 120/2024 je = 143 000,00€.
  - Hodnota Zálohu uvedeného v Článku I. ods. 2. tejto zmluvy podľa znaleckého posudku č. 121/2024 je = 57 500,00€.
2. Na základe Úverovej zmluvy Záložný veriteľ poskytol Dlžníkovi1, Dlžníkovi2 úver vo výške = 142 900,00€ (ďalej ako „Úver“).
3. Záložné právo je zriadené na sumu = 185 770,00€.

### 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. Záložca1, Záložca2, Záložca3 týmto splnomocňujú 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 Záložcu1, Záložcu2, Záložcu3 a Dlžníka1, Dlžníka2.
5. V prípade výkonu záložného práva bude Záložný veriteľ postupovať podľa platných predpisov a uskutočňovať činnosť v súlade aj so záujmami Záložcu1, Záložcu2, Záložcu3 a Dlžníka1, Dlžníka2.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výkonu záložného práva bude uspokojená pohľadávka Záložného veriteľa vzniknutá z nesplatennej 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 Záložca1, Záložca2, Záložca3 a Dlžník1, Dlžník2 na základe akýchkoľvek právnych úkonov zviazaní.

## Článok V

1. Záložca1, Záložca2, Záložca3 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 Záložca1, Záložca2, Záložca3 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 Záložcu1, Záložcu2, Záložcu3 a Dlžníka1, Dlžníka2, ktoré by mohli byť nevhodným postupom poškodené.
2. Záložca1, Záložca2, Záložca3 sú povinní 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 Nové Zámky 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 jeden zo Záložcov alebo jeden z Dlžníkov.
2. Práva a povinnosti z tejto Záložnej zmluvy prechádzajú na právneho nástupcu, prípadne dediča/ov Záložcu1, Záložcu2, Záložcu3 a Dlžníka1, Dlžníka2.
3. Záložca1, Záložca2, Záložca3 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. Záložca1, Záložca2, Záložca3 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.....

.....  
Lucia Dragúňová

V ....., dňa.....

.....  
Patrik Dragúň

V ....., dňa.....

.....  
Gabriela Nováková

V ....., dňa.....

.....  
Ján Novák

V ....., dňa.....

.....  
Ing. Branko Kuzmický, konateľ  
K&K Centrum, s.r.o.