

## Záložná zmluva č. 207/962/2024

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: **Arboria BD7, s.r.o.**  
v zastúpení: Ing. Zoltán Müller, konateľ  
so sídlom: Legionárska 10, 811 07 Bratislava - mestská časť Staré Mesto  
IČO: 52134997  
zapísaný: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III  
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 133968/B

(ďalej ako " Záložca ")

### 3. Dlžníci

#### Dlžník 1

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

(ďalej ako " Dlžník 1")

#### Dlžník 2

meno a priezvisko: **Ivana Bohunická**  
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. 207/962/2024 (ďalej ako „**Úverová zmluva**“) za nasledovných podmienok.

### Článok I

1. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. **14061** katastrálne územie **Trnava** obec **Trnava**, okres **Trnava** a to:

#### **Spoluvlastnícke podiely:**

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

#### **Byty:**

- Byt č. 53, 4. poschodie, vchod Ulica Veterná 50, Druh stavby: Bytový dom (popis stavby: Bytový dom B07 - sekcia B+C), číslo súpisné 10072, postavený na parc. reg. CKN č. 5292/797, postavený na parc. reg. CKN č. 5292/798, postavený na parc. reg. CKN č. 5292/833, postavený na parc. reg. CKN č. 5292/834, postavený na parc. reg. CKN č. 5292/835, postavený na parc. reg. CKN č. 5292/836, postavený na parc. reg. CKN č. 5292/837, postavený na parc. reg. CKN č. 5292/838, postavený na parc. reg. CKN č. 5292/839, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve aspoluvlastnícky podiel k pozemku 6684/832670

#### **Pozemky:**

- parc. reg. CKN č. 5292/797, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1236 m<sup>2</sup>  
- parc. reg. CKN č. 5292/798, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 87 m<sup>2</sup>  
- parc. reg. CKN č. 5292/833, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m<sup>2</sup>  
- parc. reg. CKN č. 5292/834, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 231 m<sup>2</sup>  
- parc. reg. CKN č. 5292/835, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 80 m<sup>2</sup>  
- parc. reg. CKN č. 5292/836, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 132 m<sup>2</sup>  
- parc. reg. CKN č. 5292/837, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 43 m<sup>2</sup>  
- parc. reg. CKN č. 5292/838, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m<sup>2</sup>  
- parc. reg. CKN č. 5292/839, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m<sup>2</sup>

#### **Iné údaje:**

Podlahová plocha bytu č. 53 je 66,84 m<sup>2</sup>

Iné údaje – nepriradené

- PRÁVO Z VECNÉHO BREMENA "in rem" spočívajúce v povinnosti každého vlastníka nehnuteľnosti parcely registra C č. 5292/333, 5292/601, 5292/382 strpieť právo:

- i) zriadenia a uloženia inžinierskej siete (prípojky splaškovej kanalizácie a jej zariadení),
- ii) užívania, prevádzkovania, kontroly, údržby, opravy a rekonštrukcie inžinierskej siete (prípojky splaškovej kanalizácie a jej zariadení),
- iii) vstupu a vjazdu za účelom kontroly, opravy, údržby a rekonštrukcie inžinierskej siete (prípojky splaškovej kanalizácie a jej zariadení)

a to na pozemkoch parcelách registra C č. 5292/333, 5292/601, 5292/382 v katastrálnom území Trnava, v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne číslo 74/2022, úradne overenom na Okresnom úrade Trnava, katastrálnom odbore dňa 24.05.2022 pod G1-716/2022 v p r o s p e c h každého vlastníka nehnuteľnosti:

parciel registra C č. 5292/833, 8292/834, 5292/835, 5292/836; V 4557/2022 - Zmluva o zriadení vecných bremien, vklad povolený dňa 25.07.2022 - 6485/22, 897/23

- PRÁVO Z VECNÉHO BREMENA: Právo každodobého vlastníka nehnuteľností pozemkov registra C KN parc. č. 5292/833, 5292/834, 5292/835, 5292/836, 5292/835, 5292/838, 5292/839, vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami cez nehnuteľnosti pozemky registra C KN parc.č. 5292/361, 5292/362, 5292/339, 5292/211,5292/744, 5292/745, 5292/746, 5292/747, 5292/748 a 5292/340 - V 6381/13 Zmluva o zriadení vecného bremena, vklad povolený dňa 17.03.2014 - 1626/14, - 1181/15 (G.P. 172/2014), - 1218/15, - 7608/16 /GP č. 137/2016),-6852/18 (GP 51/2018), 8651/19 (GP125/2019), - 120/20, 6518/20 (GP 44/2020), 7778/20 (GP119/2020), 8322/20 (GP 143/2020), 5805/21 (GP114/2020), 669/22(GP 12-12/2021), 4183/22, 6578/22 (GP č.80/2022), 897/23

Nebytový priestor č. 1 (80 garážových státí) - garáž na nachádza na -1. p. a -2. p.

Právo z vecného bremena : spočívajúce v práve každodobého vlastníka nehnuteľností bytu a nebytového priestoru evidovaného na LV 14060 Rozostavaná stavba Rozostavaný bytový dom B07-sekcia A bez súpisného čísla na pozemkoch registra C KN s parcelným číslom 5292/796, 5292/829, 5292/830, 5292/831, 5292/832 bytu a nebytového priestoru evidovaného na LV 14061 Rozostavaná stavba Rozostavaný bytový dom B07-sekcia B+C bez súpisného čísla na pozemkoch registra C KN s parcelným číslom 5292/797, 5292/798, 5292/833, 5292/834, 5292/835, 5292/836, 5292/837, 5292/838, 5292/839

a) výstavby a umiestnenia stavby externého vstupu pre peších do rozostavanej stavby Rozostavaný bytový dom B07-sekcia A bez súpisného čísla na pozemkoch registra C KN s parcelným číslom 5292/796, 5292/829, 5292/830, 5292/831, 5292/832 (únikový východ),

b) vstupu a vjazdu za účelom kontroly, opravy, údržby, rekonštrukcie a odstránenia externého vstupu pre peších do rozostavanej stavby Rozostavaný bytový dom B07-sekcia A bez súpisného čísla na pozemkoch registra C KN s parcelným číslom 5292/796, 5292/829, 5292/830, 5292/831, 5292/832 (únikový východ),

c) vstupu a prechodu peši a nemotorovými vozidlami cez externý vstup pre peších do rozostavanej stavby Rozostavaný bytový dom B07-sekcia A bez súpisného čísla na pozemkoch registra C KN s parcelným číslom 5292/796, 5292/829, 5292/830, 5292/831, 5292/832 (únikový východ) cez parcelu registra C č. 5292/888 -- V 5518/2023 - Zmluva o zriadení vecných bremien (GP č.108/2023,G1-1130/2023), vklad povolený dňa 16.11.2023 - č.z.7029/23

Právo z vecného bremena : spočívajúce v práve každodobého vlastníka nehnuteľností bytu a nebytového priestoru evidovaného na LV 14060 Rozostavaná stavba Rozostavaný bytový dom B07-sekcia A bez súpisného čísla na pozemkoch registra C KN s parcelným číslom 5292/796, 5292/829, 5292/830, 5292/831, 5292/832 a bytu a nebytového priestoru evidovaného na LV 14061 Rozostavaná stavba Rozostavaný bytový dom B07-sekcia B+C bez súpisného čísla na pozemkoch registra C KN s parcelným

číslom 5292/797, 5292/798, 5292/833, 5292/834, 5292/835, 5292/836, 5292/837, 5292/838, 5292/839

a) výstavby a umiestnenia stavby chodníka,

b) vstupu a vjazdu za účelom kontroly, opravy, údržby, rekonštrukcie a odstránenia chodníka,

c) vstupu a prechodu peši a nemotorovými vozidlami cez chodník

cez parcelu registra C č. 5292/898 839 - V 5518/2023 - Zmluva o zriadení vecných bremien (GP č.108/2023,G1-1130/2023), vklad povolený dňa 16.11.2023 - č.z.7029/23

\*\*\*

-- Príľahlé pozemky zapísané na LV č. 14020

\*\*

-- Nebytový priestor č.1 - garáž je zapísaný na -1. a -2. p.

\*\*\*

-- Právo z vecného bremena v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti v katastrálnom území Trnava bytu a nebytového priestoru Bytový dom B07-sekcia B+C so súpisným číslom 10072 na pozemkoch parcelách registra C č. 5292/797, 5292/798, 5292/833, 5292/834, 5292/835, 5292/836, 5292/837, 5292/838 a 5292/839 spočívajúce v povinnosti strpieť na nehnuteľnosti na pozemku parcela registra C č. 5292/658, 5292/842, 5292/859, 5292/861, 5292/862 právo:

i) zriadenia, uloženia, umiestnenia, vedenia a prevádzky inžinierskej siete (vodovodnej prípojky a jej

zariadení),

ii) užívania, kontroly, údržby, opravy, úpravy, odstránenia, rekonštrukcie a modernizácie inžinierskej siete (vodovodnej prípojky a jej zariadení),

iii) vstupu, prechodu, vjazdu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi, mechanizmami v rozsahu dielov uvedených v GP2 a spôsobom nevyhnutným na výkon činností uvedených v písm. i) a ii) tohto bodu, a to v rozsahu vyznačenom v GP2;

V 2273/2024 - Zmluva o zriadení vecných bremien, vklad povolený dňa 08.07.2024 - č.z. 3325/24, 3666/24

## ČASŤ C: ĎARCHY

\*\*\*

-- Vecné bremeno in personam:

A/ k nehnuteľnostiam v katastrálnom území Trnava:

Na pozemok parcela registra C č. 5292/834, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 231 m<sup>2</sup>, v rozsahu G1-54/2024, spočívajúceho v práve uloženia tepelno-technických zariadení a stavebných objektov: (i) SO 002 B07.2 Horúcovodná vetva 6 vrátane alarm systému, (ii) dispečerský kábel TCEKPFLEZE 7Px1.0 v celkovej dĺžke 7,04+59,15+19,82=86,01m, HDPE chránička OMD-DB-7\*12-8 mm pre optokáble v celkovej dĺžke 86,01 m, ako aj dva regulačné a meracie rady s príslušenstvom

nachádzajúce sa na vstupe potrubia do priestorov, v ktorých sa nachádzajú odovzdávacie stanice tepla v bytovom dome s názvom "Obytný súbor Zátvor II., Ulica Veterná, Trnava-Bytový dom B07.1-sekcia A" a v bytovom dome "Obytný súbor Zátvor II., Ulica Veterná, Trnava-Bytový dom B07.2-sekcia B+C", pričom hlavnou súčasťou týchto radov sú merače tepla a regulátor diferenčného tlaku (ďalej len ako "zariadenia")

B/ k nehnuteľnostiam v katastrálnom území Trnava:

Na pozemok parcela registra C č. 5292/834, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 231 m<sup>2</sup>, v rozsahu G1-177/2024 spočívajúceho v práve vstupu, prechodu a vjazdu pešo, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami na zaťaženie nehnuteľnosti za účelom prístupu Oprávneného z vecného bremena k zariadeniam nachádzajúcich sa na zaťažených nehnuteľnostiach pre účely vykonávania kontroly, opráv, bežnej údržby alebo výmeny zariadení bez

zmeny trasy zariadení vo vlastníctve Oprávneného z vecného bremena v p r o s p e c h: MH Teplárenský holding, a.s., IČO 36211541, Turbínová 3, 83104 Bratislava, SR; V 1797/2024 - Zmluva o zriadení vecného bremena, vklad povolený dňa 18.06.2024 - č.z. 3302/24

## Článok II

1. 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.
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 nesmie Záložca Predmet záložného práva zaťažiť inými ťarchami, scudziť, darovať, zriadiť záložné právo v prospech iných subjektov a pod.
5. 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.
6. 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.
7. 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. 74/2024 je = 257 000,00 EUR
2. Na základe Úverovej zmluvy Záložný veriteľ poskytol Dlžníkovi1, Dlžníkovi2 úver vo výške = 157 210,00 EUR (ďalej ako „Úver“).
3. Záložné právo je zriadené na sumu = 204 373,00 EUR.

### 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 nesplatennej 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 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 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 Trnava 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.....

.....  
Stanislav Bohunický

V ....., dňa.....

.....  
Ivana Bohunická

V ....., dňa.....

.....  
Arboria BD7, s.r.o.  
Ing. Zoltán Müller, konateľ