

## Záložná zmluva č. 707/984/2024

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: NIDUM Development, s. r. o.  
v zastúpení: Ing. Anton Šarišský, konateľ spoločnosti  
  
so sídlom: Slovenská 16, 080 01 Prešov  
IČO: 53 093 798  
Zapísaný: V Obchodnom registri Okresného súdu Prešov,  
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 40569/P

(ďalej ako " Záložca ")

### 3. Dlžníci

#### Dlžník 1

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

#### Dlžník 2

meno a priezvisko: Terézia Kandráčová  
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“)

Strana 1 / 7

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí Záložnej zmluvy na základe Zmluvy o poskytnutí podpory/ Úverovej zmluvy o úvere č. 707/984/2024 (ďalej ako „Úverová zmluva“) za nasledovných podmienok.

## Článok I

1. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 979 katastrálne územie **Drienovská Nová Ves** obec **Drienovská Nová Ves**, okres **Prešov** a to:

### Spoluvlastnícke podiely:

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

### Stavby:

- Druh stavby: Rodinný dom , popis stavby: rodinný dom , číslo súpisné 348 postavený na parc. reg. CKN č. 1085/220 a postavený na parc. reg. CKN č. 1142/90

### Pozemky:

-parc. reg. CKN č. 1085/220, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m<sup>2</sup>

-parc. reg. CKN č. 1142/90, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 80 m<sup>2</sup>

-parc. reg. CKN č. 1085/184, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m<sup>2</sup>

-parc. reg. CKN č. 1142/33, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m<sup>2</sup>

-parc. reg. CKN č. 1142/34, Ostatné plochy o výmere 53 m<sup>2</sup>

-parc. reg. CKN č. 1142/91, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m<sup>2</sup>

### Iné údaje - nepriradené

V 10206/2021, Vecné bremeno in rem ,spočívajúceho v práve umiestnenia, rekonštrukcie, modernizácie, prevádzky, údržby a opráv inžinierskych sietí, najmä vybudovania, uloženia, používania elektrickej prípojky, plynovej prípojky, vodovodnej prípojky, prípojky dažďovej kanalizácie, internetovej prípojky a prístupu k nim a v práve prechodu peši a prejazdu osobným a nákladným vozidlom parcely CKN 1085/6, CKN 1085/71, CKN 1085/100, CKN 1085/49, CKN 1085/50, CKN 1142/57, CKN 1142/58 , v prospech vlastníka nehnuteľností parcely CKN 1085/176, CKN 1085/184, CKN 1085/161, CKN 1085/165, CKN 1085/166, CKN 1085/168, CKN 1085/178, CKN 1085/180, CKN 1085/220, CKN 1085/229, CKN 1085/230, CKN 1085/231, CKN 1142/33, CKN 1142/41, CKN 1142/45, CKN 1142/49, CKN 1142/51, CKN 1142/53, CKN 1142/55, CKN 1142/90, CKN 1142/91, CKN 1142/97, CKN 1085/208, CKN 1085/212, CKN 1085/213, CKN 1085/215, CKN CKN 1142/95, CKN 1142/93, CKN 1142/92, CKN 1142/102, CKN 1142/103, CKN 1142/104, vklad povolený dňa 06.12.2021, číslo zmeny 7140/2021, 83/2022, 87/2022, 153/2022 110/2022, 113/2022, 114/2022, 115/2022, 143/2022, 170/2022, 197/2022, 198/2022, 199/2022, 202/2022, 203/2022, 204/2022, 210/2022, V 10241/2022, číslo zmeny-214/2022, 219/2022, 220/2022, 1/2023, 2/2023, 3/2023, 4/2023, 5/2023, 6/2023, 7/2023, 8/2023, 9/2023, 10/2022, 11/2023, 13/2023, 14/2023, 16/2023, 17/2023, 21/2023, 27/2023, 28/2023, 29/2023, 33/2023, 45/2023, 96/2023, 98/2023, 99/2023, 147/2023, 35/2024, 36/2024, 37/2024, 47/2024, 60/2024, 121/2024, 124/2024, 125/2024, 126/2024, 127/2024, 134/2024, 137/2024

V 6362/2024, Vecné bremeno "in rem" spočívajúceho v práve bezplatného prechodu peši a prejazdu osobným a nákladným vozidlom do katastra nehnuteľností cez parcely CKN 1085/2, CKN 1085/51 v prospech každodobého vlastníka nehnuteľností: parcely CKN 1085/161, CKN 1085/166, CKN 1085/184, CKN 1085/208, CKN 1085/213, CKN 1085/220, CKN 1142/33, CKN 1142/34, CKN 1142/45, CKN 1142/90, CKN 1142/91, CKN 1142/95 a stavieb : rodinný dom so súpisným číslom 320 na parcele CKN 1142/95, rodinný dom so súpisným číslom 348 na parcele CKN 1142/90, rodinný dom so súpisným číslom 364 na parcele CKN 1085/208, rodinný dom so súpisným číslom 369 na parcele CKN 1085/213, vklad povolený dňa 21.10.2024, číslo zmeny 129/2024

2. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1043 katastrálne územie **Drienovská Nová Ves** obec **Drienovská Nová Ves**, okres **Prešov** a to:

**Spoluvlastnícke podiely:**

- Záložca je podielovým vlastníkom v podieli 1/263 k celku

**Pozemky:**

- parc. reg. CKN č. 1085/47, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 263 m<sup>2</sup>

**Iné údaje – nepriradené**

V-4498/2020, Vecné bremeno in rem ,spočívajúce v práve umiestnenia , rekonštrukcie , modernizácie , prevádzky, údržby a opráv inžinierskych sietí, najmä vybudovania , uloženie, používania elektrickej prípojky, plynovej prípojky, vodovodnej prípojky , prípojky dažďovej kanalizácie, internetovej prípojky a prístupu k nim geometrickým plánom MontanA Košice s.r.o. č. 41/2020 overeným pod G1-606/2020 novovytvorený pozemok parcela CKN 1085/51, v prospech ( in rem) každého vlastníka geometrickým plánom MontanA Košice s.r.o. č. 13/2020 overeným pod G1-177/2020 pozemok parcela CKN 1085/47, vklad povolený dňa 01.07.2020, číslo zmeny-59/20, 85/20,90/21,107/21,108/21,109/21,110/21, 40/2022, 83/2022, 84/2022, 153/2022

V-4498/2020, Vecné bremeno in rem, spočívajúce v práve prechodu peši a prejazdu osobným a nákladným motorovým vozidlom cez zaťažené nehnuteľnosti geometrickým plánom MontanA Košice s.r.o. č. 41/2020 overeným pod G1-606/2020 novovytvorené pozemky parcela CKN 1085/51,CKN 1085/2 v prospech ( in rem) každého vlastníka geometrickým plánom MontanA Košice s.r.o. č. 13/2020 overeným pod G1-177/2020 novovytvorený pozemok parcela CKN 1085/47, , vklad povolený dňa 01.07.2020, číslo zmeny-59/20, 85/20,90/21,107/21,108/21,109/21,110/21,5/2022, 40/2022, 83/2022, 84/2022, 153/2022

V 5962/2021, Vecné bremeno in rem, spočívajúceho v práve umiestnenia, rekonštrukcie, modernizácie, prevádzky, údržby a opráv inžinierskych sietí, najmä vybudovania, uloženie, používania elektrickej prípojky, plynovej prípojky, vodovodnej prípojky, prípojky dažďovej kanalizácie, internetovej prípojky a prístupu k nim a v práve prechodu peši a prejazdu osobným a nákladným motorovým vozidlom cez zaťažené /časti/ nehnuteľnosti CKN 1085/51 v prospech vlastníka nehnuteľnosti parcela CKN 1085/47, vklad povolený dňa 04.08.2021, číslo zmeny-81/21, 5/2022, 153/2022

V 8140/2020, Vecné bremeno IN REM spočívajúce v práve umiestnenia, rekonštrukcie, modernizácie, prevádzky, údržby a opráv uvedených sietí, najmä vybudovania, uloženia elektrickej prípojky, internetovej prípojky a prístupu k nim parcela CKN 1085/56 v prospech každodobého vlastníka parcely CKN 1085/47, vklad povolený dňa 02.12.2020, číslo zmeny-109/20 V 8140/2020, Vecné bremeno IN REM spočívajúce v práve prechodu peši a prejazdu osobným a nákladným vozidlom po parcele CKN 1085/56 v prospech každodobého vlastníka parcely CKN 1085/47, vklad povolený dňa 02.12.2020, číslo zmeny-109/20, 5/2022, 153/2022

V 9802/2021, Vecné bremeno spočívajúceho v práve umiestnenia, rekonštrukcie, modernizácie, prevádzky, údržby a opráv inžinierskych sietí, najmä vybudovania, uloženia, používania elektrickej prípojky, plynovej prípojky, vodovodnej prípojky, prípojky dažďovej kanalizácie, internetovej prípojky a prístupu k nim, cez parcely CKN 1085/65, CKN 1085/94, CKN 1085/151 v prospech vlastníka parciel CKN 1085/47, vklad povolený dňa 02.12.2021, číslo zmeny- 139/2021, 5/2022, 83/2022, 110/2022, 113/2022, 114/2022, 115/2022, 153/2022, 195/2022, 210/2022, V 10241/2022, číslo zmeny-214/2022, 220/2022, 1/2023, 2/2023, 3/2023, 4/2023, 5/2023, 6/2022, 7/2023, 8/2023,9/2023, 10/2023, 11/2023, 13/2023, 16/2023, 17/2023, 21/2023, 27/2023, 28/2023, 33/2023, 45/2023

## 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. 75/2024 je = 247 000,00€.
2. Na základe Úverovej zmluvy Záložný veriteľ poskytol Dlžníkovi1, Dlžníkovi2 úver vo výške = 180 000,00€ (ďalej ako „Úver“).
3. Záložné právo je zriadené na sumu = 234 000,00€.

### 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 vyrovnáť.
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 apod.

## Článok VII

1. Záložné právo vzniká Záložnému veriteľovi zápisom v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Prešov 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.....

.....  
Tadeáš Kandráč

V ....., dňa.....

.....  
Terézia Kandráčová

V ....., dňa.....

.....  
Ing. Anton Šarišský, konateľ spoločnosti  
NIDUM Development, s. r. o.