

**ZMLUVA O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA SÚČASNÉ A BUDÚCE  
POHĽADÁVKY FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV Č. 101/737/2018**

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

**Záložný veriteľ:**

názov: **Štátny fond rozvoja bývania**  
miesto sídla: **Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37**  
IČO: **31 749 542**  
zastúpený: **Ing. Jurajom Kurňavkom, generálnym riaditeľom Štátneho fondu rozvoja  
bývania, ktorého zastupuje podľa poverenia Bc. Ing. Veronika Bozsiková,  
riaditeľka odboru správy a riadenia úverov Štátneho fondu rozvoja bývania**

(ďalej aj ako „Záložný veriteľ“)

**Záložný dlžník:**

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, adresa: Štúrova 6, Bratislava, ktorých vlastnícke právo je zapísané v katastri nehnuteľností, každý jednotlivý vlastník a všetci vlastníci spoločne a nerozdielne, tak ako sú uvedení v aktuálnom liste vlastníctva k bytovému domu, ktorý je Prílohou č. 1, ktorá tvorí súčasť tejto Záložnej zmluvy a ktorý bol predložený pri registrácii záložného práva v NCRzp v zmysle ods. 4.2. Záložnej zmluvy (ďalej spoločne aj ako „Záložca“)**

**v zastúpení správcom:**

Obchodné meno: **H-PROBYT, spol. s r.o.**  
So sídlom: **Povraznícka 4, 811 05 Bratislava**  
IČO: **35722924**  
Zapísaný: **v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro vl.č.  
15118/B**

**osoba/osoby oprávnené konať za správcu      Ing. Libuša Šoltéssová, konateľ spoločnosti**

(ďalej aj ako „správca“),

ktorý koná v mene a na účet Vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na základe spoločného plnomocenstva udeleného správcovi dňa 9.7.2018, pričom Plnomocenstvo na zastupovanie Vlastníkov bytov a nebytových priestorov spolu so Zápisnicou zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov obsahujúcou udelenie plnomocenstva pre správcu alebo Zápisnicou z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorým bolo udelené plnomocenstvo pre správcu, boli Záložnému veriteľovi pred podpisom tejto Záložnej zmluvy predložené.

(Záložný veriteľ a Záložca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“, jednotlivo „Zmluvná strana“)

uzatvorili túto zmluvu o zriadení záložného práva na súčasné a budúce pohľadávky  
Fondu prevádzky, údržby a opráv  
(ďalej ako „Záložná zmluva“)

### I.

- 1.1. Záložný veriteľ v pozícii Veriteľa a Záložca v pozícii Dlžníka uzatvorili v súlade so zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov Zmluvu o úvere číslo: 101/737/2018 (ďalej ako „Úverová zmluva“), ktorou sa Záložný veriteľ zaviazal poskytnúť Záložcovi úver vo výške 72 900,00 € a tento sa Záložca zaviazal vrátiť Záložnému veriteľovi spoločne s jeho príslušenstvom.
- 1.2. Za účelom zabezpečenia záväzkov Záložného veriteľa vyplývajúcich z Úverovej zmluvy sa Záložca zaviazal, že poskytne Záložnému veriteľovi zabezpečenie jeho pohľadávok formou záložného práva k Zálohu (špecifikovaného v Článku III. tejto Záložnej zmluvy). Záložca je pripravený tento záväzok splniť.

### II.

- 2.1. Pre účely tejto Záložnej zmluvy pojem **Zabezpečená pohľadávka** znamená všetky pohľadávky Záložného veriteľa voči Záložcovi, najmä pohľadávka na splatenie istiny úveru, úrokov z úveru ako aj iného príslušenstva úveru, ako aj ďalších pohľadávok vyplývajúcich z Úverovej zmluvy alebo v súvislosti s ňou, najmä pohľadávok, ktoré vzniknú Záložnému Veriteľovi v dôsledku porušenia Úverovej zmluvy, zmeny alebo nahradenia Úverovej zmluvy alebo právneho vzťahu ňou založeného, odstúpenia od Úverovej zmluvy, zániku Úverovej zmluvy, na základe bezdôvodného obohatenia Dlžníka, z titulu nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s neplatnou Úverovou zmluvou, posúdenia niektorého predchádzajúceho právneho úkonu ako odporovateľného právneho úkonu, ako aj úhrada nákladov vzniknutých v súvislosti s výkonom záložného práva.
- 2.2. Najvyššia hodnota istiny Zabezpečenej pohľadávky je 72 900,00 € v zmysle Úverovej zmluvy číslo: 101/737/2018.

### III.

- 3.1. **Predmet Zálohu:**  
Pre účely tejto Záložnej zmluvy pojem **Záloh** znamená (1.) všetky súčasné ako aj budúce pohľadávky (vrátane ich príslušenstva) voči jednotlivým Vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, špecifikovanom v odseku 3.4. tohto Článku, na úhradu mesačných platieb do Fondu prevádzky, údržby a opráv, a (2.) všetky súčasné ako aj budúce pohľadávky (vrátane ich príslušenstva) na vyplatenie zostatku z nižšie uvedeného bankového účtu, na ktorom sú vložené prostriedky Fondu prevádzky, údržby a opráv. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že **Záložné právo sa zriaďuje k súčasným a budúcim pohľadávkam do fondu prevádzky, údržby a opráv voči všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov, t.j. voči Záložcovi v bytovom dome, špecifikovanom v odseku 3.4. tohto Článku, na zabezpečenie pohľadávky Záložného veriteľa z alebo v súvislosti s Úverovou zmluvou.**
- 3.2. Záložca je jediným a výlučným vlastníkom pohľadávok tvoriacich Záloh, ako je tento definovaný v odseku 3.1. tohto článku Záložnej zmluvy.

- 3.3. Záložca týmto **zriaduje** záložné právo k Zálohu v prospech Záložného veriteľa a Záložný veriteľ toto záložné právo **prijíma**. Záložca podpisom tejto Záložnej zmluvy súhlasí s tým, že záložné právo bude zabezpečovať Zabezpečenú pohľadávku aj v prípade prijatia akýchkoľvek budúcich zmien alebo dodatkov (vrátane, nie však výlučne, privatívnej novácie) k Úverovej zmluve.
- 3.4. Špecifikácia Fondu prevádzky, údržby a opráv:  
Fond prevádzky, údržby a opráv je tvorený na účet v peňažnom ústave: Tatra banka, a.s.  
Majiteľ účtu: Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Štúrova 6,  
Bratislava, súpisné č. 13, podľa Listu vlastníctva č. 6647, katastrálne územie Staré Mesto  
Číslo účtu: SK85 1100 0000 0026 2579 2078  
Bytový dom na ulici Štúrova 6, Bratislava, vedenom na LV č.6647, katastrálne územie Staré Mesto, súpisné číslo 13 na parcele CKN č.178. List vlastníctva č.6647 /nie starší ako jeden mesiac/ tvorí Prílohu č. 1 k Záložnej zmluve za predpokladu, že sa list vlastníctva uvedený v tomto odseku Záložnej zmluvy neodlišuje od listu vlastníctva uvedenom pri označení Záložného dlžníka v úvode tejto Záložnej zmluvy. V opačnom prípade platí, že prílohu č. 1 tvorí list vlastníctva definovaný v úvode Záložnej zmluvy pri označení Záložcu.

#### IV.

- 4.1. Záložca sa, prostredníctvom správcu, zaväzuje najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa uzatvorenia Záložnej zmluvy predložiť Notárskemu centrálnemu registru záložných práv (ďalej ako „NCRzp“) žiadosť o registráciu záložného práva podľa tejto Záložnej zmluvy.
- 4.2. Záložca sa, v zastúpení správcom, zaväzuje vykonať riadne, úplne, včas akékoľvek iné úkony, ktoré budú potrebné v zmysle príslušných právnych predpisov alebo ktoré bude notár alebo Záložný veriteľ požadovať k zabezpečeniu platnosti, účinnosti a vykonateľnosti Záložného práva. Záložca, v zastúpení správcom, sa zaväzuje predložiť notárovi, za účelom registrácie záložcov do NCRzp, úplný list vlastníctva č. 6647, použiteľný na právne úkony. Na základe tohto listu vlastníctva notár vykoná registráciu údajov o Záložcovi v NCRzp tak, ako sú údaje uvedené v predloženom liste vlastníctva. List vlastníctva v čase podania žiadosti o registráciu záložného práva v NCRzp nesmie byť starší ako 7 kalendárnych dní. Záložca sa následne zaväzuje tento list vlastníctva predložiť Záložnému veriteľovi spolu s potvrdením o zriadení záložného práva v NCRzp. Záložca sa súčasne zaväzuje pri vykonaní registrácie predložiť notárovi relevantný doklad, ktorý ho oprávňuje konať v mene Záložcu (napr. zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, alebo zápisnicu z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príp. iný doklad preukazujúci oprávnenie správcu konať v mene Záložcu).
- 4.3. Správca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť Záložcovi zriadenie záložného práva podľa tejto Záložnej zmluvy.
- 4.4. Náklady spojené s vyhotovením tejto Záložnej zmluvy a s podaním návrhu na zápis záložného práva do NCRzp znáša Záložca.
- 4.5. **Záložné právo na záloh** uvedený v Článku III. odseku 3.1. tejto Záložnej zmluvy vznikne jeho registráciou v NCRzp.
- 4.6. Záložcovia sa, v zastúpení správcom, zaväzujú v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka a predpisov súvisiacich zabezpečiť aktualizáciu údajov o záložcoch v NCRzp v prípade zmeny v osobe záložcu v dôsledku prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k jednotlivým bytom alebo nebytovým priestorom v bytovom dome.

## V.

- 5.1. Záložca vyhlasuje, že ak nebude plniť svoj záväzok vyplývajúci z Úverovej zmluvy uvedenej v Článku I. tejto Záložnej zmluvy riadne a včas a Záložnému Veriteľovi vznikne voči Záložcovi Zabezpečená pohľadávka špecifikovaná v Článku II odsek 2.1 tejto Záložnej zmluvy, dáva súhlas s výkonom záložného práva podľa príslušných právnych predpisov, predovšetkým zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov. Spôsob výkonu záložného práva oznámi Záložný veriteľ Záložcovi v primeranej lehote.
- 5.2. V prípade, ak Záložca nespĺní akýkoľvek svoj splatný záväzok voči Záložnému veriteľovi vyplývajúci z Úverovej zmluvy, a to ani v stanovenej lehote určenej v písomnej výzve, Záložný veriteľ vyzve k plneniu Záložcu prostredníctvom správcu. Záložca berie na vedomie a súhlasí s tým, že po zriadení záložného práva na Záloh je povinný po preukázaní záložného práva plniť svoj splatný záväzok Záložnému veriteľovi.
- 5.3. Záložný veriteľ sa zaväzuje písomne oznámiť Záložcovi splnenie peňažného záväzku v lehote 30 kalendárnych dní od splnenia.
- 5.4. Záložný veriteľ má právo použiť peňažné plnenie od Záložcu na úhradu splatnej Zabezpečovanej pohľadávky, ak nebola riadne a včas splnená.
- 5.5. V prípade, ak sa zníži hodnota založených pohľadávok, Záložca sa zaväzuje na základe výzvy Záložného veriteľa doplniť zabezpečenie Zabezpečovanej pohľadávky uvedenej v Článku II. odsek 2.1 tejto Záložnej zmluvy.

## VI.

- 6.1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov schválili založenie súčasných a budúcich pohľadávok Fondu prevádzky, údržby a opráv podľa Článku III. Záložnej zmluvy na zabezpečenie Zabezpečenej pohľadávky Záložného veriteľa podľa Článku II. Záložnej zmluvy na schôdzi Vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo písomným hlasovaním Vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

## VII.

- 7.1. Záložca vyhlasuje, že k Zálohu nie je zriadené iné záložné právo.
- 7.2. Záložca sa zaväzuje, že počas doby trvania zmluvného vzťahu vyplývajúceho z Úverovej zmluvy nezriadi bez súhlasu Záložného veriteľa záložné právo na Záloh.
- 7.3. V prípade zmeny bankového účtu Fondu prevádzky, údržby a opráv je Záložca povinný o tejto skutočnosti bezodkladne upovedomiť Záložného veriteľa a rovnako je povinný bezodkladne zabezpečiť úver uzatvorením dodatku k tejto Záložnej zmluve. Nedodržanie uvedenej povinnosti bude Záložný veriteľ považovať za hrubé porušenie Úverovej zmluvy a bude dôvodom na odstúpenie od Úverovej zmluvy, respektíve vyhlásenie nesplatennej časti úveru vyčíslenej ku dňu uvedenému vo vyhlásení za splatnú so všetkými dôsledkami pre Záložcu s tým spojenými.

## VIII.

- 8.1. Záložné právo zaniká splatením Zabezpečenej pohľadávky Záložnému veriteľovi. Záložný veriteľ vystaví Záložcovi písomné potvrdenie o jej splatení.
- 8.2. Po zániku záložného práva sa Záložný veriteľ zaväzuje bez zbytočného odkladu poskytnúť Záložcovi súčinnosť nevyhnutnú k výmazu záložného práva z NCRzp.

## IX.

- 9.1. Táto Záložná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. do doby splatenia Zabezpečovanej pohľadávky Záložného veriteľa.
- 9.2. Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto Záložnej zmluvy bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 9.3. Táto Záložná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane Záložca, jeden rovnopis zostane u Záložného veriteľa a jeden rovnopis bude pripojený k návrhu na zápis záložného práva do NCRzp.
- 9.4. Túto Záložnú zmluvu je možné meniť len číslovanými dodatkami, ktoré musia byť prehlásené za jej nedeliteľnú súčasť a podpísané obidvomi zmluvnými stranami.
- 9.5. Ak je alebo bude niektoré ustanovenie Záložnej zmluvy neplatné alebo neúčinné, ostatné ustanovenia tým nie sú dotknuté. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú nahradiť dohodou neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením. Do doby uzavretia takejto dohody platí všeobecná úprava, tak ako je upravená vo všeobecne záväzných právnych predpisoch.
- 9.6. Súčasť tejto Záložnej zmluvy tvorí príloha č. 1., ktorou je list vlastníctva v zmysle odseku 3.4. Záložnej zmluvy.
- 9.7. Zmluvné strany prehlasujú, že táto Záložná zmluva bola spísaná podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi na tejto Záložnej zmluve.
- 9.8. Táto Záložná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom registrácie záložného práva k pohľadávkam v NCRzp.

V Bratislave, dňa - 7. 02. 2019

Záložný veriteľ:

.....  
Bc. Ing. Veronika Bozsiková,  
riaditeľka odboru správy a riadenia  
úverov

V BRATISLAVE, dňa 13.2.2019

Záložca:

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov  
bytového domu v zmysle Prílohy č. 1 v  
zastúpení správcom:**

.....  
Ing. Líbuša Šoltésová  
konateľ spoločnosti  
H-PROBYT, spol. s r.o.

pečiatka a podpis  
overenie podpisov záložcov