

Legislatívno-právna a etická komisia Slovenského futbalového zväzu

VEC: Stanovisko k návrhu na udelenie súhlasu na zriadenie záložného práva na nehnuteľnosti vo vlastníctve Slovenského futbalového zväzu a SFZ Marketing s.r.o. a na pohľadávky a účty v Slovenskej sporiteľni, a.s. k existujúcim zmluvám o úvere v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.

Číslo veci: (5)/2026

Dátum pridelenia veci:
Dátum vybavenia veci:

Vybavenie veci vyplýva:
Z požiadavky vedúceho legislatívno-
právneho oddelenia Slovenského
futbalového zväzu JUDr. Lukáša Piteka zo
dňa 25.02.2026

Čl. I

Účel stanoviska a jeho právny základ

Účelom tohto stanoviska poskytnutého Legislatívno-právnou a etickou komisiou Slovenského futbalového zväzu (ďalej len „LPEK“) je poskytnúť delegátom Konferencie Slovenského futbalového zväzu (ďalej len „SFZ“) ucelený prehľad o navrhovanom znení zmluvnej dokumentácie súvisiacej s kontokorentnými úvermi poskytnutými bankou Slovenská sporiteľňa, a.s. (ďalej len „Banka“) v prospech SFZ a spoločnosti SFZ Marketing, s. r. o. (ďalej len „SFZ Marketing, s. r. o.“) a navrhovanému rozsahu ich zabezpečenia.

Stanovisko bolo pripravené v súvislosti s Konferenciou SFZ, ktorá sa uskutoční dňa 27.02.2026 v Bratislave a v ktorej programe by malo byť okrem iného aj schvaľovanie návrhu na udelenie súhlasu na zriadenie záložného práva na nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve SFZ a spoločnosti SFZ Marketing, s. r. o. a na pohľadávky a účty v Banke k existujúcim zmluvám o úvere, na základe návrhu na doplnenie programu Konferencie SFZ o bod s názvom: *„Schvaľovanie návrhu na udelenie súhlasu na zriadenie záložného práva na nehnuteľnosti vo vlastníctve Slovenského futbalového zväzu a SFZ Marketing s. r. o. a na pohľadávky a účty v Slovenskej sporiteľni, a.s. k existujúcim zmluvám o úvere v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.“*.

Podľa článku 42 ods. 2 písm. c) Stanov SFZ patrí do výlučnej pôsobnosti Konferencie SFZ schvaľovať uzatvorenie zmluvných vzťahov, ktorých obsahom je prijatie záväzkov prevyšujúcich dva milióny EUR a schvaľovať uzatvorenie zmluvných vzťahov, ktorých obsahom je plnenie v prospech SFZ prevyšujúce štyri milióny EUR. Podľa článku 54 ods. 2 Stanov SFZ je prezident oprávnený zriadiť záložné právo, zabezpečovací prevod práva alebo vecné bremeno na majetok vo vlastníctve SFZ, uzavrieť zmluvu o úvere alebo o pôžičke, prevziať dlh alebo pristúpiť k záväzku alebo uznať sporný záväzok SFZ iba po predchádzajúcom súhlase Konferencie SFZ a po zabezpečení a zvážení stanoviska a odporúčania legislatívno-právnej komisie a kontrolóra.

V nadväznosti na znenie článku 54 ods. 2 Stanov SFZ skonštatoval vo svojom stanovisku zo dňa 23.02.2026 JUDr. Mgr. Pavol Adamčiak, ako kontrolór SFZ, že dôvody uvedené v predloženej žiadosti prezidenta SFZ sú dôvodné, akútne a existenčné, pričom finančná situácia SFZ sa vyznačuje značnou mierou neistoty spôsobenej nielen situáciou v uhrádzaní minulých a súčasných záväzkov, ale aj výpadkom rozpočtových príjmov z príspevku uznanému športu. Krok spočívajúci v zriadení záložného práva v prípade potreby zabezpečuje kontinuitu projektov SFZ a chráni pred likviditným rizikom a ďalšími negatívnymi dopadmi ekonomických vplyvov.

Vzhľadom na horeuvedené skutočnosti a s ohľadom na znenie článku 54 ods. 2 Stanov SFZ bola LPEK taktiež požiadaná o vydanie stanoviska a odporúčania k zamýšľanému zriadeniu záložného práva na nehnuteľnostiach vo vlastníctve SFZ a spoločnosti SFZ Marketing, s. r. o., a na pohľadávky a účty v Slovenskej sporiteľni, a.s. k existujúcim zmluvám o úvere č. 170/CC/19 a č. 713/CC/22 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.

Čl. II

Analýza navrhovaného znenia zmluvnej dokumentácie

Predmetom tohto stanoviska je analýza nasledovných navrhovaných znení dokumentov predložených zo strany Banky:

1. Dodatok č. 170/CC/19-D4 k Zmluve o úvere č. 170/CC/19 vrátane Prílohy č. 1 – Zoznam Zabezpečenia medzi Bankou a SFZ, na základe ktorého poskytla Banka úverový rámec vo výške 2.000.000,- EUR poskytnutý vo forme kontokorentného úveru, z ktorého nezáväzná časť úverového rámca tvorí sumu vo výške 2.000.000,- EUR (ďalej len „Dodatok č. 170/CC/19-D4“),
2. Dodatok č. 713/CC/22-D2 k Zmluve o úvere č. 713/CC/22 vrátane Prílohy č. 1 – Zoznam Zabezpečenia medzi Bankou a SFZ Marketing, s. r. o., na základe ktorého poskytla Banka úverový rámec vo výške 500.000,- EUR poskytnutý vo forme kontokorentného úveru, z ktorého nezáväzná časť úverového rámca tvorí sumu vo výške 500.000,- EUR (ďalej len „Dodatok č. 713/CC/22-D2“),

3. Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. 170/CC/19-ZZ2 (NTC Poprad),
4. Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. 170/CC/19-ZZ3 (NTC Senec),
5. Záložná zmluva NCRZP č. 170/CC/19-ZZ4 (pohľadávky a účty SFZ),
6. Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. 713/CC/22-ZZ2 (budova Tomášikova 30C),
7. Záložná zmluva NCRZP č. 713/CC/22-ZZ3 (pohľadávky z účtov SFZ Marketing).

II.1 K Dodatku č.170/CC/19-D4

II.1.1 Analýza predmetu Dodatku č. 170/CC/19-D4

Úverová zmluva č. 170/CC/19 bola uzatvorená dňa 28.03.2019 medzi Bankou a SFZ ako dlžníkom. Na základe tejto zmluvy bol SFZ poskytnutý úverový rámec vo výške 2.000.000,- EUR vo forme kontokorentného úveru č. 1, pričom je však potrebné zdôrazniť, že celá výška úverového rámca bola stanovená ako nezáväzná časť. Úverová zmluva bola postupne zmenená Dodatkom č. 170/CC/19-D1 zo dňa 03.03.2023, Dodatkom č. 170/CC/19-D2 zo dňa 28.04.2023 a Dodatkom č. 170/CC/19-D3 zo dňa 29.11.2024.

Dodatok č. 170/CC/19-D4 je aktuálne predloženým dodatkom, ktorým sa Banka a SFZ dohodli na zmene úverovej zmluvy, a to najmä v nasledujúcom rozsahu:

Ustanovenie článku II Podmienky čerpania a osobitné ustanovenia sa dopĺňa o novú podmienku (bod 1.7.), podľa ktorej je SFZ povinný predložiť Banke právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu, ktorým bolo schválené zabezpečenie nehnuteľným majetkom na LV č. 2127 (k.ú. Spišská Sobota) a LV č. 6170 (k.ú. Senec) v prospech Banky, ako aj zabezpečenie záložným právom k pohľadávkam zo všetkých účtov SFZ vedených v Banke a k obchodným pohľadávkam SFZ.

Dodatok č. 170/CC/19-D4 ďalej stanovuje tieto konkrétne lehoty a povinnosti:

Popis povinnosti	Lehota na splnenie
Uzatvorenie Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam č. 170/CC/19-ZZ2 (LV č. 2127, k.ú. Spišská Sobota)	do 10.03.2026
Uzatvorenie Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam č. 170/CC/19-ZZ3 (LV č. 6170, k.ú. Senec)	do 10.03.2026
Uzatvorenie Záložnej zmluvy NCRZP k pohľadávkam a účtom a predloženie výpisu z NCRZP	do 10.03.2026
Predloženie LV č. 2127 potvrdzujúceho vznik záložného práva na prvom mieste	do 31.03.2026
Predloženie LV č. 6170 potvrdzujúceho vznik záložného práva na druhom mieste	do 31.03.2026
Predloženie žiadosti o vinkuláciu poisťného plnenia a potvrdenia poisťovne	do 30.04.2026

Prílohou Dodatku č. 170/CC/19-D4 je nový Zoznam Zabezpečenia, ktorý nahrádza predchádzajúci zoznam. V súvislosti s uzatvorením Dodatku nie je SFZ povinný zaplatiť Banke žiadne poplatky.

II.1.2 Čiastkový záver

Napriek poskytnutiu dodatočného a pomerne extenzívneho zabezpečenia, ktoré popisujeme vyššie, sa podmienky týkajúce sa úverového rámca a jeho nezáväznej časti nemenia, čo môže predstavovať riziko neistoty čerpania finančných prostriedkov z kontokorentného účtu č. 1 pre SFZ v kontexte preklenutia najbližšieho obdobia, zložitejšej finančnej situácie a možných sporov, ktorým

môže SFZ v najbližšom období čeliť. Pri nezáväznom úverovom rámci môže totiž Banka za určitých okolností čerpanie týchto finančných prostriedkov odoprieť alebo zúžiť.¹⁾)

Zároveň je v tejto súvislosti potrebné zdôrazniť, že skutočnosť, že nehnuteľnosti budú predmetom zabezpečenia poskytnutého Banke, ktorá môže poskytnutie finančných prostriedkov odoprieť, môže následne obmedziť možnosti SFZ získať finančné prostriedky z alternatívnych zdrojov, nakoľko potenciálni ďalší veritelia by sa stali záložnými veriteľmi až v ďalšom poradí za Bankou. Je preto na zváženie posúdiť, či by nebolo možné v rámci rokovaní s Bankou navrhnúť zmenu týchto ustanovení tak, aby bol celý úverový rámec poskytnutý ako záväzný alebo aspoň rozdelenie úverového rámca na záväznú časť a nezáväznú časť, s ohľadom na výšku poskytnutého zabezpečenia na základe príslušných záložných zmlúv.

II.2 K Dodatku č. 713/CC/22-D2

II.2.1 Analýza predmetu Dodatku č. 713/CC/22-D2

Úverová zmluva č. 713/CC/22 bola uzatvorená dňa 08.08.2022 medzi Bankou a spoločnosťou SFZ Marketing, s. r. o. ako dlžníkom. Na základe tejto zmluvy bol SFZ Marketing, s. r. o. poskytnutý úverový rámec vo výške 500.000,- EUR vo forme kontokorentného úveru č. 1, pričom celá výška úverového rámca bola stanovená ako nezáväzná časť. Úverová zmluva bola zmenená Dodatkom č. 713/CC/22-D1 zo dňa 05.12.2024.

Dodatok č. 713/CC/22-D2 je aktuálne predloženým dodatkom, ktorým sa mení úverová zmluva v nasledujúcom rozsahu:

Ustanovenie článku II sa dopĺňa o podmienku (bod 1.7.), podľa ktorej je spoločnosť SFZ Marketing, s. r. o. povinná predložiť Banke právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu, ktorým bolo schválené zabezpečenie nehnuteľnosťami na LV č. 9078 (k.ú. Ružinov) v prospech Banky na druhom mieste a zabezpečenie záložným právom k pohľadávkam zo všetkých účtov spoločnosti SFZ Marketing, s. r. o. vedených v Banke.

Lehoty a povinnosti stanovené Dodatkom sú nasledovné:

Popis povinností	Lehota na splnenie
Uzatvorenie Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam č. 713/CC/22-ZZ2 (LV č. 9078, k.ú. Ružinov)	do 10.03.2026
Uzatvorenie Záložnej zmluvy NCRZP č. 713/CC/22-ZZ3 k pohľadávkam z účtov a predloženie výpisu z NCRZP	do 10.03.2026
Predloženie LV č. 9078 potvrdzujúceho vznik záložného práva na druhom mieste	do 31.03.2026
Predloženie žiadosti o vinkuláciu poisťného plnenia a potvrdenia poisťovne	do 30.04.2026

Pristupujúcim dlžníkom k úverovej zmluve č. 713/CC/22 je SFZ, ktorý podpisom Dodatku vyhlásil, že sa oboznámil s jeho textom, so zmenou úverovej zmluvy v tomto rozsahu súhlasí a zaväzuje sa plniť dohodnuté práva a povinnosti s ohľadom na uzatvorenú Dohodu o pristúpení č. 713/CC/22-P1.

II.2.2 Čiastkový záver

¹⁾ Dovoľujeme si však upozorniť, že predmetom tohto stanoviska nebola analýza úverovej zmluvy č. 170/CC/19 úverovej zmluvy č. 713/CC/22, všeobecných obchodných podmienok Banky a produktových obchodných podmienok pre úvery, bankové záruky a akreditívy Banky, takže aktuálne nie je možné vyhodnotiť za akých podmienok môže Banka odoprieť poskytnutie čerpania finančných prostriedkov označených ako „nezáväzná časť úverového rámca“.

Ako hlavné riziká sme identifikovali, podobne ako pri čiastkovom závere II.1.2 tohto stanoviska, nezáväzný charakter úverového rámca, a to napriek poskytnutiu dodatočného zabezpečenia, čo oslabuje pozíciu spoločnosti SFZ Marketing, s. r. o. V súvislosti s budovou na Tomášikovej 30C, zapísanej na LV č. 9078 platí, že by bola zaťažená záložným právom až na druhom mieste za Slovenskou záručnou a rozvojovou bankou, a.s., čo znižuje reálnu hodnotu zabezpečenia.

Zároveň si dovoľujeme upozorniť na skutočnosť, že SFZ vystupuje ako prístupujúci dlžník k tejto úverovej zmluve, čím sa rozširuje okruh jeho záväzkov nad rámec „vlastnej“ úverovej zmluvy č. 170/CC/19 a vytvára sa dodatočná expozícia voči Banke.

II.3 Záložné zmluvy k úverovej zmluve č. 170/CC/19 (SFZ – 2.000.000,- EUR)

II.3.1 Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. 170/CC/19-ZZ2 (NTC Poprad)

Predmetom návrhu znenia zmluvy je zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve SFZ, zapísaným na liste vlastníctva č. 2127, vedenom Okresným úradom Poprad, pre okres: Poprad, obec: Poprad, katastrálne územie: Spišská Sobota (ďalej len „LV č. 2127“). Záloh tvoria pozemky v počte 14 parciel registra „C“ v celkovej výmere presahujúcej 22.900 m² a stavby – budova NTC Poprad so súpisným číslom 1398, postavená na parcele registra „C“ s parc. č. 285 a sklad náradia s garážou so súpisným číslom 4728 postavený na parcele registra „C“ s parc. č. 238. Najvyššia hodnota istiny, do ktorej záložca pohľadávku zabezpečuje je vo výške 4.000.000,- EUR (t.j. dvojnásobok maximálneho úverového rámca).

Z LV č. 2127 vyplýva, že na predmetných nehnuteľnostiach v súčasnosti neviaznu žiadne záložné práva, avšak sú na ňom zapísané viaceré vecné bremená, a to vecné bremeno v prospech Mesta Poprad a Futbalového klubu Poprad spočívajúce v povinnosti zachovať účelové určenie nehnuteľností na telovýchovu a šport, a ďalšie vecné bremená v prospech Slovak Telekom, a.s., SPP – distribúcia, a.s. a Východoslovenskej distribučnej, a.s. týkajúce sa inžinierskych sietí. Záložné právo v prospech Banky by bolo zriadené na prvom mieste.

II.3.2 Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. 170/CC/19-ZZ3 (NTC Senec)

Predmetom záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam č. 170/CC/19-ZZ3 je zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve SFZ, zapísaným na liste vlastníctva č. 6170 vedeným Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, pre okres: Senec, obec: Senec, katastrálne územie: Senec (ďalej len „LV č. 6170“). Záloh tvoria tri stavby: krytá tribúna so súpisným číslom 3991 postavená na parcele registra „C“, parc. č. 2164/22 a dve nekryté tribúny bez súpisného čísla postavené na parcelách registra „C“, parc. č. 2164/26 a 2164/27. Najvyššia hodnota istiny, do ktorej záložca pohľadávku zabezpečuje, je vo výške 4.000.000,- EUR.

Z LV č. 6170 vyplýva, že na predmetných nehnuteľnostiach sú zapísané viaceré záložné práva v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s. (IČO: 00682420), a to podľa viacerých zmlúv (V-2092/2017, V-5987/2017, V-7876/2018, V-10741/2018, V-3048/2019, V-4293/2019, V-6548/2020, V-5563/2021). Záložné právo v prospech Banky by tak bolo zriadené na druhom mieste za existujúcimi záložnými právami v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s.

II.3.3 Záložná zmluva NCRZP č. 170/CC/19-ZZ4 (pohľadávky a účty SFZ)

Predmetom záložnej zmluvy NCRZP č. 170/CC/19-ZZ4 je zriadenie záložného práva k pohľadávkam SFZ voči jeho obchodným partnerom na zaplatenie peňažných prostriedkov a k pohľadávkam SFZ voči Banke z účtov vedených Bankou pre SFZ. Najvyššia hodnota istiny, do ktorej záložca pohľadávku zabezpečuje, je vo výške 4.000.000,- EUR.

V prípade omeškania dlžníka so splácaním pohľadávky záložca udeľuje Banke súhlas s odpísaním peňažných prostriedkov z účtu aj bez predloženia platobného príkazu, a to po dobu

trvania úverového vzťahu. Banka nie je povinná vykonať pokyn na nakladanie s peňažnými prostriedkami na účte do výšky pohľadávky, a to do zániku pohľadávky.

II.4 Záložné zmluvy k úverovej zmluve č. 713/CC/22 (SFZ Marketing – 500.000,- EUR)

II.4.1. Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. 713/CC/22-ZZ2 (budova SFZ Marketing, Bratislava – Ružinov)

Predmetom záložnej zmluvy č. 713/CC/22-ZZ2 je zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve spoločnosti SFZ Marketing, s. r. o. zapísaným na liste vlastníctva č. 9078 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres: Bratislava II, obec: Bratislava-Ružinov, katastrálne územie: Ružinov (ďalej len „LV č. 9078“). Záloh tvoria pozemky registra „C“ – parcela č. 15651/1 o výmere 1.007 m² a parcela č. 15651/209 o výmere 553 m² (obidve zastavaná plocha a nádvorie) a stavba – administratívna budova Tomášikova 30C so súpisným číslom 18482. Najvyššia hodnota istiny, do ktorej záložca pohľadávku zabezpečuje, je vo výške 1.000.000,- EUR. Na predmetných nehnuteľnostiach je zapísané záložné právo v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s. (IČO: 00682420) podľa V-29167/2018 zo dňa 08.10.2018, ako aj viaceré vecné bremená súvisiace s užívaním budovy a pozemkov. Záložné právo v prospech Banky by bolo zriadené na druhom mieste, čo výrazne znižuje hodnotu zabezpečenia.

II.4.2. Záložná zmluva NCRZP č. 713/CC/22-ZZ3 (pohľadávky z účtov SFZ Marketing)

Predmetom záložnej zmluvy č. NCRZP 713/CC/22-ZZ3 je zriadenie záložného práva k pohľadávkam spoločnosti SFZ Marketing, s. r. o. voči Banke z účtov vedených Bankou pre spoločnosť SFZ Marketing, s. r. o. Najvyššia hodnota istiny, do ktorej záložca pohľadávku zabezpečuje, je vo výške 1.000.000,- EUR.

Rovnako ako v prípade záložnej zmluvy k pohľadávkam SFZ, v prípade omeškania dlžníka so splácaním pohľadávky záložca udeľuje Banke súhlas s odpísaním peňažných prostriedkov z účtu aj bez predloženia platobného príkazu.

II.5 Identifikované rizikové/nevyvážené ustanovenia záložných zmlúv

II.5.1 Rozdiel medzi výškou úveru a maximálnym zabezpečením a rozsah zabezpečovaných pohľadávok

Vo všetkých záložných zmluvách je najvyššia hodnota istiny, do ktorej záložca zabezpečuje pohľadávku, stanovená na dvojnásobok výšky istiny úveru. Pri úvere spoločnosti SFZ Marketing, s. r. o. vo výške 500.000,- EUR je maximum zabezpečenia 1.000.000,- EUR, a pri úvere SFZ vo výške 2.000.000,- EUR je to 4.000.000,- EUR. Hoci by sa dalo konštatovať, že ide o bežnú bankovú prax pokrývajúcu príslušenstvo a náklady úveru, tento pomer je pomerne vysoký.

II.5.2 Výška zmluvnej pokuty

Banka má právo vyúčtovať záložcovi zmluvnú pokutu v zmysle článku IV ods. 3 záložných zmlúv vo výške celej pohľadávky, ak sa napríklad preukáže, že záloh nebol majetkom záložcu, záložca stratí vlastnícke právo, poruší akýkoľvek záväzok zo zmluvy alebo ak sa jeho vyhlásenie ukáže ako nepravdivé alebo neúplné. Navyše, zmluvnou pokutou nie je dotknuté právo Banky na náhradu škody prevyšujúcej výšku zmluvnej pokuty. Zároveň je však potrebné uviesť, že ide štandardnú prax pri poskytovaní úverov bankami.

II.5.3 Oprávnenie Banky odpísať prostriedky z účtov bez platobného príkazu

V záložných zmluvách NCRZP (k pohľadávkam a účtom) záložca udeľuje Banke súhlas s odpísaním peňažných prostriedkov z účtu aj bez predloženia platobného príkazu v prípade omeškania dlžníka. Zároveň Banka nie je povinná vykonať pokyn na nakladanie s peňažnými

prostriedkami na účte do výšky Pohľadávky, a to až do zániku Pohľadávky. To fakticky umožňuje Banke blokovať prevádzku záložcu/dlžníka.

II.5.4 Široké obmedzenia nakladania so zálohom

Záložca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Banky v zmysle článku IV ods. 2 písm. a) záložných zmlúv na nehnuteľnosti previesť záloh, zaťažiť ho akýmkoľvek spôsobom (vrátane nájomných a užívacích práv), a to až do úplného splatenia pohľadávky, čo obmedzuje bežné hospodárske nakladanie s majetkom.

II.5.5 Závazok nevykonať úkony vedúce ku kríze spoločnosti

Záložca sa v článku IV. ods. 2 písm. k) záložných zmlúv na nehnuteľnosti zaväzuje, že nevykoná úkony, ktorých dôsledkom môže byť skutočnosť, ktorá môže spôsobiť, že dlžník sa stane spoločnosťou v kríze. Tento záväzok je pomerne vážny a ťažko kontrolovateľný, pričom jeho porušenie môže aktivovať ustanovenia o zmluvnej pokute.

II.5.6 Záložné právo k pohľadávkam

V prípade záložnej zmluvy NCRZP č. 170/CC/19-ZZ4 sú predmetom zálohu nielen pohľadávky z účtov v Banke, ale aj pohľadávky voči obchodným partnerom (poddľžníkom). Banka pritom nezodpovedá za uplatňovanie ani vymáhanie týchto pohľadávok, ale je oprávnená Poddľžníkovi preukázať vznik záložného práva a požadovať plnenie na svoj účet. Uvedené môže negatívne ovplyvniť obchodné vzťahy SFZ a predstavovať aj určité reputačné riziko.

II.6 Čiastkový záver a súhrnný prehľad zabezpečenia poskytnutého Banke

Predložené záložné zmluvy predstavujú štandardné bankové záložné zmluvy, avšak dovoľujeme si uviesť, že obsahujú viaceré ustanovenia, ktoré výrazne zvýhodňujú pozíciu Banky a obmedzujú práva záložcov. Z pohľadu SFZ a SFZ Marketing, s. r. o. je dôležité uvedomiť si rozsah záväzkov, ktoré na seba preberajú.

Nasledujúca tabuľka poskytuje súhrnný prehľad celkovej štruktúry zabezpečenia poskytnutého Banke vyplývajúcej z oboch úverových vzťahov:

Úverová zmluva	Dlžník	Výška úveru	Záložná zmluva	Predmet zálohu	Max. hodnota istiny
č. 170/CC/19	SFZ	2.000.000,- EUR	ZZ2 – nehnuteľnosti (NTC Poprad, LV č. 2127)	14 pozemkov + 2 stavby, k.ú. Spišská Sobota	4.000.000,- EUR
č. 170/CC/19	SFZ	2.000.000,- EUR	ZZ3 – nehnuteľnosti (NTC Senec, LV č. 6170)	3 stavby (tribúny), k.ú. Senec	4.000.000,- EUR
č. 170/CC/19	SFZ	2.000.000,- EUR	ZZ4 – NCRZP (pohľadávky a účty SFZ)	Pohľadávky voči obchodným partnerom + pohľadávky z účtov v Banke	4.000.000,- EUR
č. 713/CC/22	SFZ Marketing, s. r. o.	500.000,- EUR	ZZ2 – nehnuteľnosti (budova	2 pozemky + administratívna budova, k.ú.	1.000.000,- EUR

			Tomášikova 30C, LV č. 9078)	Ružinov	
č. 713/CC/22	SFZ Marketing, s. r. o.	500.000,- EUR	ZZ3 – NCRZP (pohľadávky z účtov SFZ Marketing, s. r. o.)	Pohľadávky z účtov vedených Bankou	1.000.000,- EUR

Čl. III Záver

Záverom LPEK konštatuje, že na základe analýzy poskytnutej zmluvnej dokumentácie identifikovala nasledovné riziká:

- a) **Nezáväzný charakter úverového rámca.** Celý úverový rámec v oboch úverových zmluvách, v znení ich dodatkov (2.000.000,- EUR pre SFZ a 500.000,- EUR pre spoločnosť SFZ Marketing, s. r. o.) je stanovený ako nezáväzná časť. Napriek poskytnutiu pomerne rozsiahleho (dodatočného) zabezpečenia vo forme záložných práv k nehnuteľnostiam, pohľadávkam a účtom, Banka nie je povinná finančné prostriedky poskytnúť a môže čerpanie za určitých okolností odoprieť alebo zúžiť. Zriadenie záložných práv tak neposkytuje SFZ ani spoločnosti SFZ Marketing, s. r. o. žiadnu istotu ohľadom dostupnosti úverových prostriedkov na preklopenie zložitej finančnej situácie. Dovoľujeme si tiež upozorniť, že LPEK neposudzovala kompletnú úverovú dokumentáciu (t.j. úverové zmluvy č. 170/CC/19 a č. 713/CC/22 vrátane všetkých platných dodatkov a príloh) na účely komplexného posúdenia podmienok, za ktorých môže Banka odoprieť čerpanie finančných prostriedkov označených ako nezáväzná časť úverového rámca. V tomto prípade však ide o zmluvné vzťahy, ktorými sú SFZ a spoločnosť SFZ Marketing, s. r. o. už v súčasnosti viazané.
- b) **Neprimeraný rozsah zabezpečenia vo vzťahu k výške úverov.** Celková maximálna hodnota istiny, do ktorej záložné zmluvy zabezpečujú pohľadávky Banky z úverovej zmluvy č. 170/CC/19, dosahuje 12.000.000,- EUR (3 × 4.000.000,- EUR), pričom výška úverového rámca je len 2.000.000,- EUR. Obdobne pri úverovej zmluve č. 713/CC/22 celková maximálna hodnota istiny dosahuje 2.000.000,- EUR (2 × 1.000.000,- EUR) pri úverovom rámci 500.000,- EUR. Tento pomer je značne nevyvážený v neprospech záložcov.
- c) **Obmedzenie možnosti získania financovania z iných zdrojov.** Zriadením záložných práv v prospech Banky na kľúčové nehnuteľnosti vo vlastníctve SFZ a spoločnosti SFZ Marketing, s. r. o. a na pohľadávky z účtov sa výrazne zužuje priestor pre získanie alternatívneho financovania [najmä pokiaľ by vyplatenie finančných prostriedkov bolo odopreté Bankou z dôvodov uvedených pod písm. a)]. Potenciálni veritelia by sa stali záložnými veriteľmi až v ďalšom poradí za Bankou, resp. za Slovenskou záručnou a rozvojovou bankou, a.s., čo podstatne znižuje atraktivnosť týchto aktív ako zabezpečenia.
- d) **Široké obmedzenia nakladania so zálohom.** Zákaz previesť alebo zaťažiť záloh (vrátane zriadenia nájomných a užívacích práv) bez predchádzajúceho súhlasu Banky obmedzuje bežné nakladanie s majetkom. Záväzok nevykonať úkony, ktorých dôsledkom by mohol byť stav krízy spoločnosti, je formulovaný vágne a jeho porušenie môže aktivovať zmluvnú pokutu vo výške celej pohľadávky.
- e) **Časová tieseň.** Lehoty na splnenie povinností uvedené v Dodatku č. 170/CC/19-D4 a Dodatku č. 713/CC/22-D2 sú pomerne krátke (uzatvorenie záložných zmlúv do 10.03.2026, predloženie listov vlastníctva do 31.03.2026), keďže Konferencia SFZ sa koná dňa 27.02.2026, čo výrazne skracuje časový rámec na potenciálne rokovanie s Bankou ohľadom podmienok obsiahnutých v návrhu zmluvnej dokumentácie.

Berúc do úvahy vyššie uvedené skutočnosti, časové hľadisko a identifikované riziká, je možné poskytnúť stanovisko, že dôvody pre zriadenie záložného práva, tak ako boli identifikované v žiadosti a potvrdené kontrolórom SFZ, sú vzhľadom na aktuálnu finančnú situáciu SFZ objektívne opodstatnené a akceptovateľné. Zároveň však LPEK upozorňuje, že napriek tomu, že navrhované znenie dokumentov predstavuje štandardnú bankovú dokumentáciu, obsahujú predložené znenia dokumentov viaceré rizikové a nevyvážené ustanovenia, ktoré môžu mať za určitých okolností dopady na majetkovú a finančnú pozíciu SFZ a spoločnosti SFZ Marketing, s. r. o.

Pokiaľ by mali delegáti Konferencie SFZ k obsahu dokumentácie výhrady vzhľadom na upozornenia LPEK, je na zváženie posúdiť, či by nebolo možné v rámci rokovaní s Bankou navrhnúť zmenu charakteru úverového rámca na záväzný alebo alternatívne rozdelenie úverového rámca na záväznú časť a nezáväznú časť, s ohľadom na výšku poskytnutého zabezpečenia zo strany SFZ a spoločnosti SFZ Marketing, s. r. o.

Čl. VI. Dodatok

Žiadosť o poskytnutie stanoviska bola v rámci LPaEK, vzhľadom na aktuálnu situáciu v SFZ, pridelená viacerým členom LPaEK za účelom zabezpečenia širšieho názorového spektra členov LPaEK. Pre korektnosť uvádzam v plnom znení aj druhé stanovisko:

V nadväznosti na žiadosť administratívy SFZ zo dňa 25.02.2026 o vypracovanie stanoviska v zmysle čl. 54 ods. 2 Stanov SFZ k návrhu záložných zmlúv vypracovaných (predložených na podpis) Slovenskou sporiteľňou, a. s., uvádzam nasledovné:

1. Chronologický rámec úverových vzťahov medzi SFZ a SLSP/SFZ Marketing s.r.o. a SLSP

Rok 2019 – SFZ

Z Dodatku č. 170/CC/19-D4, ktorý bol LPaEK predložený, vyplýva, že úverový rámec je 2.000.000 EUR.

„Úverový rámec: výška 2.000.000 EUR, poskytnutý ako kontokorentný úver č. 1 vo výške 2.000.000 EUR.“

Zmluva o úvere č. 170/CC/19 nebola súčasťou predložených podkladov.

Rok 2022 – SFZ Marketing, s. r. o.

Zmluva o úvere č. 713/CC/22 ustanovuje kontokorentný rámec vo výške **500.000 EUR**. Táto zmluva taktiež nebola súčasťou podkladov predložených LPaEK.

Dodatok č. 713/CC/22-D2 nemení výšku úverového rámca, ale upravuje podmienky zabezpečenia.

2. Rozsah a obsah predložených podkladov

LPaEK boli predložené návrhy záložných zmlúv, dodatky k úverovým zmluvám a stanovisko kontrolóra SFZ.

Ide o pomerne rozsiahlu a komplexnú zmluvnú dokumentáciu bankového charakteru. Zodpovedné a detailné posúdenie všetkých právnych, ekonomických a systémových súvislostí takejto dokumentácie nie je, podľa spracovateľa stanoviska, objektívne možné vykonať v plnom rozsahu v časovom horizonte približne 24 hodín, v akom boli podklady sprístupnené. Stanovisko sa preto opiera o posúdenie základného právneho rámca a súladu so Stanovami SFZ.

Stanovisko kontrolóra konštatuje dôvodnosť zriadenia záložného práva a odporúča udelenie súhlasu. Z jeho textu však nevyplýva podrobnejšie ekonomické zdôvodnenie ani analýza konkrétnych finančných parametrov predmetnej transakcie.

Predložená dokumentácia rieši najmä právny mechanizmus zabezpečenia, nie však širší ekonomický kontext.

3. Čo z predložených materiálov nevyplýva

Z predložených podkladov, vrátane stanoviska kontrolóra, nevyplýva najmä:

- aktuálna výška čerpania úverových rámcov,
- historická miera ich využívania,
- dôvod sprísnenia alebo rozšírenia zabezpečenia zo strany banky,
- analýza, prečo je potrebné zabezpečenie až do výšky 4.000.000 EUR,
- porovnanie hodnoty založeného majetku s výškou zabezpečených záväzkov,
- scenár postupu v prípade nepredĺženia alebo zosplatnenia kontokorentného rámca,
- ekonomické dopady prístupu SFZ k záväzku SFZ Marketing, s. r. o.

+ a najmä analýza rizík spojených s prípadným nepredĺžením kontokorentného rámca alebo jeho zosplatnením.

Z dokumentov vyplýva samotný právny rámec zabezpečenia, nie však podrobné zdôvodnenie jeho rozsahu a parametrov.

4. Charakter posudzovanej transakcie

Predmetom rozhodovania delegátov konferencie bude zriadenie záložného práva **k významnej infraštruktúre SFZ a k pohľadávkam SFZ a SFZ Marketing, s. r. o., ako podmienky ďalšieho fungovania existujúcich úverových vzťahov.**

Z materiálov vyplýva, že **ide o rozšírenie a sprísnenie zabezpečenia**, pričom záložné právo sa má vzťahovať na podstatnú časť majetku SFZ.

5. Obmedzenie posúdenia LPaEK

Predložená dokumentácia je rozsiahla a komplexná. **Zodpovedné posúdenie všetkých právnych, ekonomických a strategických súvislostí nie je objektívne možné vykonať v plnom rozsahu v časovom horizonte približne 24 hodín, v akom boli podklady komisii sprístupnené.**

Komisii nebola predložená komplexná ekonomická analýza dopadov transakcie ani úplná historická dokumentácia vývoja zabezpečenia. Zjednodušené právne posúdenie sa nachádza v stanovisku kontrolóra.

6. Záver

Z právneho hľadiska sa predložené zmluvy javia byť v súlade s platným právnym poriadkom a so Stanovami SFZ (čl. 54 ods. 2 a čl. 42 ods. 2 písm. c)).

Predmetné rozhodnutie sa však týka zriadenia záložného práva k významnej infraštruktúre a majetku SFZ, čo predstavuje rozhodnutie s potenciálne dlhodobými majetkovými dôsledkami.

Úlohou legislatívno-právnej a etickej komisie je posúdiť súlad predloženej dokumentácie s právnym poriadkom a internými predpismi SFZ. LPaEK neposudzuje ekonomickú primeranosť, rozsah zabezpečenia ani strategickú vhodnosť predmetnej transakcie.

Je prirodzené predpokladať, že v prípade zaradenia tohto bodu do programu Konferencie SFZ budú delegátom zo strany prezidenta SFZ poskytnuté bližšie informácie a vysvetlenie dôvodov, ktoré viedli k prijatiu tohto manažérskeho rozhodnutia, aby mohli prijať informované rozhodnutie.

K tejto veci nie sú priložené prílohy.

Vec vybavil: **JUDr. Juraj Babiš**

Vec vybavil: **JUDr. Peter Štrpka, PhD.**

Vec vybavil: **JUDr. Róbert Jano**

Na vedomie:

JUDr. Marek Holbík

JUDr. Lukáš Pítek, vedúci legislatívno-právneho oddelenia SFZ

JUDr. Peter Sepeši

Peter Palenčík

Ján Kováčik