

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti

č. 407/250/2013

(ďalej len „záložná zmluva“)

uzavretá podľa § 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Občiansky zákonník“)
medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

1. **Záložný veriteľ:** **Štátny fond rozvoja bývania Slovenskej republiky**
so sídlom: Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37
IČO: 31 749 542
zast.: Ing. Dana Pištová, riaditeľka Štátneho fondu rozvoja bývania,
ktorú zastupuje podľa poverenia JUDr. Denisa Braxator
(ďalej len „záložný veriteľ“)

a

2. **Záložca 1:** Zhotoviteľ **ELSE PLUS, spol. s r.o.**
štátutárny orgán: **Emil Šutka, Emília Šutková**
so sídlom: **Moravecká 32, 951 93 Topoľčianky**
IČO: **36555207**
DIČ: **2021308553**
bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa, a.s.Nitra**
č. ú.: **023 402 9973/0900**

(ďalej len „záložca 1“)

a

3. **Záložca 2:** **Obec**
štátutárny orgán: **Obec Obyce**
so sídlom: **Ing. Milan Garaj, PhD.**
IČO: **Cintorínska 229, 951 95 Obyce**
DIČ: **00308358**
bankové spojenie: **2021037975**
č.ú.: **VÚB a.s. pobočka Zlaté Moravce**
28623162/0200

(ďalej len „záložca 2“)

(záložca 1 a záložca 2 spolu ďalej len „záložcovia“, záložcovia a záložný veriteľ spolu ďalej „zmluvné strany“, alebo jednotlivito „zmluvná strana“)
za nasledovných podmienok:

Článok I Úvodné ustanovenia

- Rozhodnutím dňa **12.6.2013** priznal záložný veriteľ ako úverový veriteľ záložcovi podporu vo forme úveru (ďalej len úver) **na kúpu nájomného bytového domu** v obci **Obyce** v celkovej výške **246 315,52 EUR** (slovom: **dvestoštyridsaťšesťtisícristopätnásť EUR, 52 centov**), ktorý sa záložca 2 zaviazal splácať v pravidelných mesačných splátkach po dobu **[30]** rokov v súlade so zmluvou o poskytnutí podpory vo forme úveru č. **407/250/2013** na tento účel medzi záložným veriteľom a dlžníkom (ďalej len „úverová zmluva“).
- Zmluvné strany uzatvárajú túto záložnú zmluvu s úmyslom zabezpečiť všetky pohľadávky, príslušenstvo pohľadávok a súvisiacich nárokov záložného veriteľa voči záložcovi 2 vyplývajúce

z úverovej zmluvy podľa článku II tejto záložnej zmluvy, a to zriadením záložného práva k nehnuteľnosti uvedenej v článku III tejto záložnej zmluvy.

Článok II Zabezpečené pohľadávky

1. Zriadením záložného práva podľa článku III tejto záložnej zmluvy sa zabezpečujú všetky súčasné a budúce pohľadávky záložného veriteľa voči záložcovi 2 vyplývajúce z úverovej zmluvy, z jej porušenia alebo v súvislosti s ňou, v znení akýchkoľvek budúcich zmien alebo doplnení (vrátane rozšírenia úverového rámca), ako aj všetkého príslušenstva týchto pohľadávok, ako aj pohľadávok záložného veriteľa z bezdôvodného obohatenia v prípade neplatnosti úverovej zmluvy, v prípade odstúpenia či vypovedania úverovej zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán úverovej zmluvy (ďalej len „**zabezpečené pohľadávky**“).
2. Záložným právom podľa tejto záložnej zmluvy sa zabezpečujú zabezpečené pohľadávky záložného veriteľa voči záložcovi 2 **v hodnote kúpnej ceny nehnuteľnosti** podľa článku III bod 1. tejto zmluvy vo výške **246 315,52 EUR** a príslušenstva a iných nárokov a pohľadávok záložného veriteľa voči záložcovi 2 podľa odseku 1 tohto článku.

Článok III Predmet zálohu

1. **Záložca 1** je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Obyce, obec Obyce, okres Zlaté Moravce, zapísaných na liste vlastníctva č. **2315** vedeným Správou katastra Zlaté Moravce, o veľkosti podielu 1/1 k celku a to : bytového domu IV.-6 bytových jednotiek súpisné 203 postavený na parc. reg. CKN č. 2
2. **Záložca 2** je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Obyce, obec Obyce, okres Zlaté Moravce, zapísaných na liste vlastníctva č. **819** vedeným Správou katastra Zlaté Moravce, o veľkosti podielu 1/1 k celku a to :
 - parc. reg. CKN č. **2**, zastavaná plocha a nádvorcia o výmere **174 m²**
 - parc. reg. CKN č. **5**, záhrady o výmere **852 m²**
3. Nehnuteľnosti uvedené v bode 1. a v bode 2. tohto článku III záložnej zmluvy sa spoločne ďalej označujú ako „**nehnuteľnosť**“ alebo „**záloh**“. Akékoľvek odkazy a ustanovenia tejto záložnej zmluvy týkajúce sa „nehnuteľnosti“ a/alebo „zálohu“ sa týkajú rovnako všetkých nehnuteľností uvedených v bode 1. a v bode 2. tohto článku III záložnej zmluvy, pokiaľ táto záložná zmluva výslovne nestanovuje inak.
4. Záložcovia týmto zriaďujú záložné právo k nehnuteľnosti a to so všetkými súčasťami a príslušenstvom, za účelom zabezpečenia všetkých terajších a budúcich zabezpečených pohľadávok záložného veriteľa voči záložcovi 2 a záložný veriteľ toto záložné právo prijíma.
5. Záložcovia vyhlasujú, že sú výlučnými vlastníkmi (každý svojej) nehnuteľnosti a že sú plne oprávnení založiť nehnuteľnosť a plniť povinnosti vyplývajúce z tejto záložnej zmluvy.
6. Záložcovia berú na vedomie, že úver bol poskytnutý z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky a všetky zmluvné strany sú tým povinné dodržiavať ustanovenia zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení zákonov a zákon NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
7. Záložné právo k nehnuteľnosti vzniká podľa § 151e Občianskeho zákonníka dňom právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu záložného práva k nehnuteľnosti v prospech záložného veriteľa do katastra nehnuteľností.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že záložca 2 podá návrh na vklad záložného práva k nehnuteľnosti príslušnej správe katastra na vlastné náklady s tým, že do 14 dní od podania návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností, doručí záložnému veriteľovi potvrdený návrh na vklad

záložného práva opatrený podacou pečiatkou príslušnej správy katastra. Po povolení vkladu záložného práva k nehnuteľnosti v prospech záložného veriteľa do katastra nehnuteľností je záložca 2 povinný v lehote 14 dní doručiť záložnému veriteľovi:

- list vlastníctva, na ktorom je záložné právo k nehnuteľnosti zapísané v prospech záložného veriteľa;
 - overenú fotokópiu rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu záložného práva;
 - potvrdenie záložcu 2, že záložná zmluva bola zverejnená v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
9. Záložca 2 sa zaväzuje, že do 6 mesiacov odo dňa otvorenia úverového účtu v banke určenej záložným veriteľom (za podmienok uvedených v úverovej zmluve) zabezpečí záložnému veriteľovi postavenie prednostného záložného veriteľa s prvým poradím záložného práva ohľadne všetkých nehnuteľností uvedených v bodoch 1. a 2. článku III. tejto záložnej zmluvy, čo je povinný preukázať doručením výpisu z LV č. 819, katastrálne územie Obyce, kde bude záložný veriteľ zapísaný na prvom (I.) mieste. V prípade porušenia povinností záložcu 2 podľa tohto bodu, záložný veriteľ je oprávnený odstúpiť od úverovej zmluvy.

Článok IV

Hodnota nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku č. **147/2012** je **323 000,00** EUR.

Článok V **Výkon záložného práva**

1. Záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť svoju zabezpečenú pohľadávku zo zálohu v prípade, ak tak stanovuje úverová zmluva, ak záložca 2 nesplní riadne a včas akýkoľvek svoj záväzok podľa úverovej zmluvy, a/alebo ak záložca 2 poruší iné podstatné povinnosti podľa úverovej zmluvy a/alebo tejto záložnej zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že záložný veriteľ pred vykonaním záložného práva vyzve záložcu 2, aby uhradil svoj splatný záväzok s poskytnutím dodatočnej lehoty 30 dní odo dňa doručenia výzvy záložného veriteľa.
3. Záložný veriteľ je podľa vlastného uváženia oprávnený na výkon záložného práva buď predajom nehnuteľnosti na dražbe podľa § 151j a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, alebo predajom zálohu priamym predajom (voľnou rukou veriteľa) podľa § 151j a § 151m ods. 8 a nasl. Občianskeho zákonníka, alebo prostredníctvom exekúcie. Začatie výkonu záložného práva musí záložný veriteľ oznámiť záložcom doporučeným listom. Nemožnosť doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcom z dôvodov, za ktoré zodpovedá záložný veriteľ, nemá vplyv na právo záložného veriteľa, začať výkon záložného práva.
4. Záložný veriteľ pri výkone záložného práva predajom nehnuteľnosti koná v mene a na účet záložcov.
5. Záložný veriteľ súhlasí s prevodom nehnuteľnosti (alebo jej časti) uvedenej v článku III. bode 1 tejto zmluvy do výlučného vlastníctva záložcu 2. Záložcovia však nie sú oprávnení inak nakladať s nehnuteľnosťou.
6. Po prevode vlastníckeho práva zo záložcu 1 na záložcu 2 podľa bodu 5. tohto článku je záložca 1 povinný v súlade s ustanoveniami § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka zabezpečiť záložnému veriteľovi po celý čas trvania záložného práva postavenie prednostného záložného veriteľa s prvým poradím záložného práva. V opačnom prípade je záložný veriteľ oprávnený od úverovej zmluvy odstúpiť.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Záložcovia sú oprávnení užívať nehnuteľnosť obvyklým spôsobom. Záložcovia sú však povinní zdržať sa všetkého, čím by sa hodnota nehnuteľnosti znížila, udržiavať ju a zveľaďovať, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.

2. Záložcovia sa zaväzujú, že počas trvania záložného práva k nehnuteľnosti túto bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa nepredajú, nescudzia, nerozdelia, nevložia do právnickej osoby, nezaťažia a nezriadia záložné právo v prospech tretej osoby alebo inak s ňou nenaložia, v opačnom prípade, je záložný veriteľ oprávnený od úverovej zmluvy odstúpiť.
3. Záložný veriteľ je oprávnený, kedykoľvek počas trvania záložného práva podľa tejto záložnej zmluvy, presvedčiť sa o plnení povinností záložcov podľa tejto záložnej zmluvy, najmä ohliadkou nehnuteľnosti. Rovnako je záložný veriteľ oprávnený na tento účel preskúmať všetky podklady a dokumenty záložcov týkajúce sa obchodného vedenia záložcov a správy nehnuteľností, ako i všetky ostatné podklady preukazujúce obchodné pomery záložcov. Záložcovia sú povinní uvedené podklady a údaje záložnému veriteľovi na požiadanie bezodkladne predložiť.
4. Záložcovia sa výslovne zaväzujú, že:
 - a) budú záložného veriteľa bezodkladne informovať o začatí súdneho, rozhodcovského, správneho alebo iného konania, resp. o uplatnení nárokov tretími osobami týkajúce sa nehnuteľnosti, alebo o nútenom výkone rozhodnutia alebo exekučnom konaní týkajúceho sa nehnuteľnosti, ustanovenie § 151h ods. 6 Občianskeho zákonníka tým ostáva nedotknuté;
 - b) budú záložného veriteľa informovať o všetkých zamýšľaných organizačných alebo hospodárskych opatreniach, ktoré môžu mať vplyv na hodnotu nehnuteľnosti, a že si vyžadujú jeho predchádzajúci výslovný súhlas s takýmito opatreniami. Záložný veriteľ neodoprie svoj súhlas bezdôvodne.

V opačnom prípade je záložný veriteľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

5. Záložcovia sa zaväzujú včas zaplatiť všetky dane, odvody a poplatky týkajúce sa nehnuteľnosti, ako aj včas plniť všetky ostatné zákonné alebo zmluvné povinnosti, týkajúce sa nehnuteľnosti, aby neboli práva záložného veriteľa obmedzené alebo znížená hodnota nehnuteľnosti, a preukázať záložnému veriteľovi na požiadanie plnenie týchto povinností.
6. Záložcovia sú povinní predmet podľa článku III, bod 1 tejto zmluvy poistiť a poistné plnenie vinkulovať v prospech záložného veriteľa. Záložcovia sú povinní riadne a včas plniť všetky povinnosti z poistnej zmluvy, najmä platiť poistné. Povinnosť podľa predchádzajúcej vety tohto bodu trvá počas celej doby platnosti úverovej zmluvy, v prípade jej porušenia je záložný veriteľ oprávnený od úverovej zmluvy odstúpiť.
7. Záložcovia sa zaväzujú spolupracovať so záložným veriteľom pri výkone záložného práva a speňaženia zálohu.
8. Záložcovia sa zaväzujú nevykonať žiadne opatrenia, ktorými by bránili alebo obmedzili uplatneniu nárokov záložného veriteľa vyplývajúcich z tejto záložnej zmluvy.
9. Záložcovia vyhlasujú, že ich právo nakladať s nehnuteľnosťou a zriadiť záložné právo podľa tejto záložnej zmluvy nie je nijako obmedzené. Záložcovia ďalej výslovne vyhlasujú, že neexistujú žiadne práva v prospech tretích osôb, ktoré by mohli mať za dôsledok zásah do nerušeného výkonu vlastníckeho práva záložcov k nehnuteľnosti, najmä žiadne záložné práva, predkupné práva, vecné bremená, žiadne zmluvy o budúcich zmluvách, opcie či obdobné práva.
10. Záložcovia berú na vedomie, že záložné právo je účinné aj voči jeho právnym nástupcom.
11. Všetky práva a oprávnenia udelené záložnému veriteľovi touto záložnou zmluvou, platia popri sebe, súčasne a dopĺňujúco ku všetkým ostatným právam, ktoré mu prislúchajú na základe zákona a zmluvných dojednaní. Každé z týchto práv môže byť vykonané podľa ustanovení tejto záložnej zmluvy záložným veriteľom, a to kedykoľvek a v ľubovoľnom poradí. Výkon alebo začiatok výkonu niektorého z týchto práv nemožno v žiadnom prípade považovať za vzdanie sa súčasného alebo neskoršieho výkonu iného práva. Vyčkanie alebo zdržanie sa výkonu alebo uplatnenia práva záložným veriteľom neznamená v žiadnom prípade obmedzenie práv záložného veriteľa alebo vzdanie sa uplatnenia porušenia záložnej zmluvy záložcom alebo súhlasu s ním.

Článok VII. Zánik záložného práva

1. Záložné právo vyplývajúce z tejto záložnej zmluvy zaniká:

- a) úplným splatením všetkých zabezpečených pohľadávok záložného veriteľa;
 - b) vzdaním sa záložného práva záložným veriteľom;
 - c) na základe písomnej dohody medzi záložným veriteľom a záložcami.
2. Záložné právo však nezaniká, ak záložný veriteľ alebo záložca 2 odstúpi od úverovej zmluvy, ju vypovedajú, ak úverová zmluva zanikne, alebo ak bude úverová zmluva považovaná úplne alebo čiastočne za neplatnú, neúčinnú alebo nevykonateľnú.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto záložná zmluva je uzavretá na dobu určitú, a to až do úplného splatenia všetkých zabezpečených pohľadávok záložného veriteľa voči záložcovi 2 vyplývajúce z úverovej zmluvy.
2. Táto záložná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Záložné právo k nehnuteľnosti v prospech záložného veriteľa vzniká dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu záložného práva k nehnuteľnosti v prospech záložného veriteľa.
3. Zmeny záložnej zmluvy je možné vykonať len so súhlasom zmluvných strán a musí mať písomnú formu.
4. Táto záložná zmluva sa riadi platným právom Slovenskej republiky. Práva a povinnosti vyslovene touto záložnou zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich platných právnych predpisov v Slovenskej republike. Prípadné spory z tejto záložnej zmluvy budú s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom Slovenskej republiky.
5. V prípade, že sa ukáže, že niektoré ustanovenie tejto záložnej zmluvy nie je platné, účinné alebo vykonateľné, platnosť, účinnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto záložnej zmluvy nie je týmto dotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú takéto neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie nahradiť takým, ktoré sa svojim obsahom čo najviac približuje hospodárskemu účelu neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia.
6. Táto záložná zmluva je vyhotovená v siedmich (8) rovnopisoch, pričom záložný veriteľ obdrží dva (2) rovnopisy, záložca 1 jeden (1) rovnopis, a záložca 2 obdrží päť (5) rovnopisov, pričom záložca 2 dva ním podpísané rovnopisy doručí spolu s potvrdeným návrhom na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností záložnému veriteľovi na adresu uvedenú v záhlaví tejto záložnej zmluvy.
7. Zmluvné strany súhlasne vyhlasujú, že obsah tejto záložnej zmluvy zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli, ich prejav vôle je hodnoverný, určitý a zrozumiteľný, ich zmluvná sloboda nie je ničím obmedzená, na znak čoho túto záložnú zmluvu podpisujú.

V Bratislave, dňa
.....
záložný veriteľ

V dňa
.....
záložca 1

V dňa
.....
záložca 2