

Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti

uzatvorená medzi zmluvnými stranami
podľa ustanovení § 151a až § 151md, § 552, § 555 a § 556 Občianskeho zákonníka

Záložný veriteľ: Národná banka Slovenska
Sídlo: ul. Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava 1
IČO: 30844789
DIČ: 2020815654
Zastúpená:
Bankové spojenie:

....., vedený v
(ďalej spravidla len „záložný veriteľ“ alebo „NBS“)

a

Záložca: RVS, a.s.
Sídlo: Zrínskeho 13, 814 85 Bratislava 1
IČO: 31331041
DIČ: 2020297631
Zastúpená:
Bankové spojenie:

(ďalej spravidla len „záložca“ alebo „záložný dlžník“ alebo „RVS, a.s.“)

ako zmluvné strany za vzájomne dohodnutých podmienok uzatvárajú – na základe ustanovení § 151a až § 151md, § 552, § 555 a § 556 Občianskeho zákonníka (zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov) – túto zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti (ďalej spravidla len „záložná zmluva“ alebo „zmluva“):

Čl. 1

Predmet zmluvy, vymedzenie zabezpečenej pohľadávky a vymedzenie zálohu

(1) Predmetom tejto zmluvy je zriadenie zmluvného záložného práva na vymedzené nehnuteľnosti vo vlastníctve záložcu (ktorý je zároveň záložným dlžníkom) v prospech záložného veriteľa, pričom toto záložné právo slúži na zabezpečenie uspokojenia úverovej pohľadávky (pohľadávky z úveru) s najvyššou hodnotou istiny v sume 200 000 eur, ktorý záložný veriteľ (ako veriteľ) poskytne (poskytol) záložcovi (ako dlžníkovi) na základe ich zmluvy o úvere uzavretej dňa 22. 12. 2015 (ďalej tiež len „úverová zmluva“), ktorou sa a to na poskytovanie úveru na prevádzkové účely dlžníka s najvyššou hodnotou istiny v sume 200 000 eur (slovom: dvestotisíc eur). Záložné právo zriadené podľa tejto zmluvy slúži aj na zabezpečenie uspokojenia všetkého príslušenstva pohľadávky z tohto úveru (príslušenstva

úverovej pohľadávky) v rozsahu podľa § 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka, a to vrátane zabezpečenia uspokojenia všetkých úrokov, úrokov z omeškania, zmluvnej pokuty a nákladov spojených so zabezpečením a uplatnením úverovej pohľadávky (§ 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Pritom predmetom záložného práva podľa tejto zmluvy (ďalej tiež len „záloh“ alebo „predmet záložného práva“) sú nehnuteľnosti uvedené v odseku 2 tohto článku, ako aj všetky súčasti nehnuteľností a všetko príslušenstvo nehnuteľností uvedených v odseku 2 tohto článku (§ 120 ods. 1 a § 121 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

(2) Zálohom sú nehnuteľnosti (nehnuteľné veci) vo vlastníctve záložcu, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Studené, obec Most pri Bratislave, okres Senec a ktoré sú v katastri nehnuteľností (*vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Senec*) zapísané na liste vlastníctva č. 617 pre katastrálne územie Studené, a to

a) pozemok parcelné číslo 23/8 o výmere 859 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

b) stavba súpisné číslo 542, druh stavby kaštieľ, na pozemku parcelné číslo 23/8, ktorý je uvedený v písmene a) tohto odseku.

(3) Do predmetu záložného práva (do zálohu) patrí a zmluvné záložné právo zriadené touto zmluvou sa plne vzťahuje aj na všetky súčasti nehnuteľností a tiež na všetko príslušenstvo nehnuteľností uvedených v odseku 2 tohto článku (§ 120 ods. 1 a § 121 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

(4) Celková zostatková účtovná hodnota (cena) zálohu [*teda hodnota nehnuteľností uvedených v odseku 1 tohto článku vrátane všetkých súčasti nehnuteľností a všetkého príslušenstva nehnuteľností uvedených v odseku 1 tohto článku*] k 30. 11. 2015 predstavuje sumu 4 060 460,72 eur (slovom: štyrimiliónyšesťdesiatštyristošesťdesiat eur 72 centov).

(5) Záložca a záložný veriteľ sa – v súlade s § 151b ods. 2 a § 151c ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka – zmluvne dohodli, že záložné právo zriadené touto zmluvou sa vzťahuje taktiež na zabezpečenie uspokojenia úverovej pohľadávky a príslušenstva úverovej pohľadávky v prípade akejkolvek budúcej zmeny úverovej zmluvy, ako aj akéhokoľvek nahradenia terajšej úverovej zmluvy inou úverovou zmluvou.

(6) Záložné právo na záložcove nehnuteľnosti, ktoré slúži na zabezpečenie uspokojenia úverovej pohľadávky a príslušenstva úverovej pohľadávky, sa touto zmluvou medzi záložcom a záložným veriteľom zriaďuje na prospech záložného veriteľa, ktorý toto záložné právo prijíma.

Čl. 2

Podmienky zriadenia záložného práva

(1) Záložca s plnou právnou zodpovednosťou vyhlasuje, že je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu záložného práva (k zálohu) na prospech záložného veriteľa (a aj jeho prípadných právnych nástupcov), že záložca je vlastníkom predmetu záložného práva, že neexistuje žiadna prekážka brániaca zriadeniu záložného práva k predmetu záložného práva, že predmet záložného práva je riadne poistený a že ku dňu uzavretia tejto zmluvy sa k predmetu záložného práva neviažu žiadne iné záložné práva, vecné bremená, obmedzenia prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva ani žiadne iné vecné práva tretích osôb okrem záložného práva výslovne uvedeného v tejto zmluve, a to okrem už existujúceho a zavkladovaného záložného práva slúžiaceho na zabezpečenie uspokojenia

predchádzajúceho úveru poskytnutého na prevádzkové účely záložcu (dlžníka), pričom tento predchádzajúci úver je záložca (dlžník) povinný okamžite úplne splatiť z peňažných prostriedkov úveru zabezpečeného touto záložnou zmluvou.

(2) Záložca a záložný veriteľ sa dohodli, že predmet záložného práva (či už ako súbor vecí zálohu alebo ako jednotlivé zložky zálohu) môže záložca počas celej doby trvania tohto záložného práva previesť na inú osobu, inak scudziť, prenajať (dať do nájmu) a/alebo použiť na zabezpečenie uspokojenia pohľadávok iných osôb výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom záložného veriteľa; pritom každé takéto zamýšľané nakladanie s predmetom záložného práva sa záložca zaväzuje prerokovať so záložným veriteľom, a to minimálne 20 pracovných dní pred záložcom zamýšľaným termínom samotného zamýšľaného nakladania s predmetom záložného práva. Predchádzajúci písomný súhlas záložného veriteľa, ktorý je potrebný pre právne úkony záložcu k predmetu záložného práva, je pre tieto právne úkony záložcu odkladacou podmienkou, pričom záložca sa so záložným veriteľom dohodol, že neudelenie predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa sa nepovažuje za zámerné zmarenie splnenia tejto odkladacej podmienky (§ 36 Občianskeho zákonníka). Ak záložný veriteľ udelí záložcovi predchádzajúci písomný súhlas na prevod zálohu (alebo jednotlivých zložiek zálohu) na inú osobu, tak záložca nesmie záloh (ani žiadne jednotlivé zložky zálohu) previesť na inú osobu bez zaťaženia záložným právom zriadeným podľa tejto zmluvy, ale len so zaťažením záložným právom zriadeným podľa tejto zmluvy.

(3) Záložca je povinný riadne sa starať o záloh (o všetky jednotlivé zložky zálohu), chrániť záloh (všetky jednotlivé zložky zálohu) pred poškodením, stratou a zničením. V prípade straty alebo zničenia zálohu, prípadne zníženia hodnoty zálohu je záložca povinný iniciatívne navrhnúť záložnému veriteľovi (podľa výberu záložného veriteľa) rozšírenie záložného práva na ďalší majetok záložcu a rovnako je záložca povinný urobiť na svoje náklady všetky potrebné úkony tak, aby sa hodnota zálohu (založeného majetku) rovnala minimálne 2,0-násobku nominálnej hodnoty pohľadávky zabezpečenej záložným právom podľa tejto zmluvy (nominálnej hodnoty zostatku nesplateného zabezpečeného úveru a príslušenstva úveru podľa úverovej zmluvy uzavretej medzi záložcom ako dlžníkom a záložným veriteľom ako veriteľom). Záložca môže ponúknuť záložnému veriteľovi a zriadiť (podľa výberu záložného veriteľa) aj inú právnu formu zabezpečenia pohľadávky z nesplateného úveru a príslušenstva úveru, ak s tým bude záložný veriteľ súhlasiť.

(4) Predmet záložného práva (záloh a jednotlivé zložky zálohu) zostáva v užívaní záložcu, ktorý ho môže používať počas celej doby trvania záložného práva zriadeného podľa tejto zmluvy. Záložca je však povinný zdržať sa všetkého, čím by sa hodnota zálohu a jednotlivých zložiek zálohu zmenšila nad rozsah bežného opotrebovania.

(5) Záložca je povinný záloh (jednotlivé zložky zálohu) poistiť proti živelnéj pohrome a všetkým iným obvyklým rizikám (škodám) a zabezpečiť trvanie poistenia počas celej doby trvania záložného práva zriadeného podľa tejto zmluvy (teda až do splnenia všetkých majetkových a iných záväzkov záložcu voči záložnému veriteľovi podľa úverovej zmluvy uzavretej medzi záložcom ako dlžníkom a záložným veriteľom ako veriteľom); toto poistenie zálohu musí byť zabezpečené na poistné plnenie aspoň vo výške plne postačujúcej na úhradu celej zabezpečenej úverovej pohľadávky a všetkého príslušenstva pohľadávky z úveru podľa úverovej zmluvy uzavretej medzi záložcom a záložným veriteľom (vrátane prípadnej zmluvnej pokuty podľa tejto úverovej zmluvy). Záložca je tiež povinný bezodkladne písomne oznámiť príslušnej poisťovni (poisťovateľovi) vznik záložného práva zriadeného podľa tejto zmluvy a taktiež je záložca bezodkladne povinný v príslušnej poisťovni (u poisťovateľa) zabezpečiť vinkuláciu výplaty poistného plnenia z poistenia zálohu (jednotlivých zložiek

zálohu) tak, aby oprávnenou osobou na výplatu takéhoto poistného plnenia bol záložný veriteľ počas celej doby trvania záložného práva zriadeného podľa tejto zmluvy; túto vinkuláciu výplaty poistného plnenia je záložca povinný zabezpečiť v prospech bankového účtu záložného veriteľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy (*a podľa výberu záložného veriteľa v prospech iného bankového účtu záložného veriteľa, ktorý záložný veriteľ písomne oznámi záložcovi*), ako aj následne bezodkladne záložnému veriteľovi predložiť písomné potvrdenie poisťovne (poisťovateľa) o vinkulácii poistného plnenia v prospech záložného veriteľa (veriteľa). Dlžník sa tiež zaväzuje riadne a včas uhrádzať poistné (splátky poistného) za poistenie zálohu (jednotlivých zložiek zálohu), ktoré sú predmetom záložného práva na zabezpečenie úverovej pohľadávky a príslušenstva úverovej pohľadávky. Pokiaľ by akokoľvek došlo k tomu, že zložky záloh (založené veci) nebudú poistené na poistné plnenie aspoň vo výške plne postačujúcej na úhradu celej zabezpečenej úverovej pohľadávky a všetkého príslušenstva úverovej pohľadávky záložného veriteľa (veriteľa) na základe tejto zmluvy, tak do 20 pracovných dní od vzniku takejto skutočnosti je dlžník (záložca, záložný dlžník) povinný zabezpečiť poistenie zálohu proti živelným pohromám a všetkým iným obvyklým rizikám (škodám) a zároveň zabezpečiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech veriteľa (záložného veriteľa), ako aj bezodkladne predložiť veriteľovi písomné potvrdenie poisťovne (poisťovateľa) o vinkulácii poistného plnenia v prospech záložného veriteľa (veriteľa).

(6) Záložca sa zaväzuje riadne a včas zaplatiť (uhrádzať) poistné (splátky poistného) za poistenie zálohu (jednotlivých zložiek zálohu) tak, aby bolo zabezpečené poistenie zálohu (jednotlivých zložiek zálohu) v súlade s odsekom 5 tohto článku. Záložca je tiež povinný písomne informovať záložného veriteľa o každom uhradení poistného (každej splátky poistného) za poistenie zálohu (jednotlivých zložiek zálohu) a predložiť záložnému veriteľovi doklad o každom zaplatení takéhoto poistného (každej splátky poistného), a to do 20 pracovných dní po zaplatení poistného (splátky poistného).

(7) Za účelom zabezpečenia pohľadávky a príslušenstva pohľadávky z úveru podľa úverovej zmluvy medzi záložcom ako dlžníkom a záložným veriteľom ako veriteľom (vrátane prípadnej zmluvnej pokuty podľa tejto úverovej zmluvy) sa zmluvné strany zaväzujú bezodkladne zabezpečiť, aby zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam, ktoré tvoria jednotlivé zložky zálohu podľa tejto zmluvy, bolo bezodkladne povolené a vzniklo zápisom vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností (*na list vlastníctva č. 617 pre katastrálne územie Studené*).

(8) Záložca a záložný veriteľ – v súlade s § 151c ods. 3 Občianskeho zákonníka – rešpektujú, že pri prevode alebo prechode úverovej pohľadávky (pohľadávky z úveru) a príslušenstva úverovej pohľadávky, ktoré sú zabezpečené záložným právom zriadeným podľa tejto zmluvy, prejde záložné právo zriadené podľa tejto zmluvy na nadobúdateľa tejto pohľadávky ako právneho nástupcu záložného veriteľa v rozsahu práv a povinností podľa tejto zmluvy a podľa úverovej zmluvy uzavretej medzi záložcom (ako dlžníkom) a záložným veriteľom (ako veriteľom).

Čl. 3

Vznik záložného práva

Záložné právo zriadené touto zmluvou vznikne na základe právoplatného rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Senec o povolení vkladu tohto záložného práva

do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad záložného práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností je oprávnený v mene obidvoch zmluvných strán (záložcu aj záložného veriteľa) samostatne podať záložný veriteľ (*bezodkladne po podpísaní tejto záložnej zmluvy*), na čo záložca (dĺžnik) podpisom tejto zmluvy udeľuje svoje (záložcove) plnomocenstvo pre záložného veriteľa. Zmluvné strany sa tiež dohodli na zrýchlenom konaní o návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností v zmysle § 32 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálneho zákona) v znení neskorších predpisov. O vzniku záložného práva (vklade záložného práva do katastra nehnuteľností) v prospech záložného veriteľa bude záložca bezodkladne informovaný. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že správne poplatky súvisiace s návrhom na vklad záložného práva zriadeného podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností znáša záložca (*ak sa záložný veriteľ a záložca nedohodnú inak*).

Čl. 4

Práva a povinnosti súvisiace so záložným právom

(1) Záložca sa zaväzuje, že:

a) záložca počas trvania záložného práva nebude so zálohom (jednotlivými zložkami zálohu) nakladať bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa, najmä nescudzí záloh (žiadnu zložku zálohu), nečinnosťou (opomenutím) nezaťaží záloh (žiadnu zložku zálohu) ani nezriadi k zálohu (k jednotlivým zložkám zálohu) žiadne práva tretích osôb či orgánov verejnej moci (*okrem nakladania podľa požiadaviek záložného veriteľa*);

b) záložca bezodkladne záložnému veriteľovi oznámi každé poškodenie alebo iné znehodnotenie zálohu (jednotlivých zložiek zálohu);

c) záložca počas trvania záložného práva poskytne záložnému veriteľovi súčinnosť pri výkone jeho práv a umožní záložnému veriteľovi a ním poverenej osobe vstup na záložcove nehnuteľnosti (pozemky) aj do záložcových nehnuteľností (stavieb) a vykonanie ich obhliadky;

d) pokiaľ počas trvania záložného práva zníži hodnota zálohu (jednotlivých zložiek zálohu) alebo ak zanikne hodnota záloh (jednotlivé zložky zálohu), tak záložca každú takúto skutočnosť bezodkladne oznámi záložnému veriteľovi, ako aj záložca sa zaväzuje doplniť zabezpečenie pohľadávky (a jej príslušenstva) podľa výberu a požiadavky veriteľa, a to do 20 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy (požiadavky) veriteľa a v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomnej požiadavky záložného veriteľa doplní zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa;

e) záložca strpí a umožní výkon záložného práva a poskytne záložnému veriteľovi ním požadovanú súčinnosť na výkon záložného práva, vydá (odovzdá) záložnému veriteľovi záloh (jednotlivé zložky zálohu) a tiež vydá (odovzdá) záložnému veriteľovi doklady potrebné na prevod vlastníctva a/alebo na užívanie zálohu a aktívne vykoná všetky potrebné úkony na výkon záložného práva;

f) záložca počas trvania záložného práva ani po oznámení o začatí výkonu záložného práva neprevedie záloh (jednotlivé zložky zálohu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa, nezaťaží záloh (jednotlivé zložky zálohu) a ani inak so zálohom (jednotlivými zložkami zálohu) nebude nakladať (*okrem nakladania podľa požiadaviek záložného veriteľa*);

g) záložca si riadne a aktívne bude plniť a splní si všetky svoje záväzky (povinnosti) vyplývajúce tomuto záložcovi z vlastníctva a/alebo užívania zálohu (jednotlivých zložiek zálohu), pričom inak plne zodpovedá za ich nesplnenie;

h) záložca zabezpečí a bude dbať na to, aby práva a povinnosti záložcu vyplývajúce z tejto zmluvy prešli na nadobúdateľa zálohu v prípade zmeny vlastníctva zálohu (jednotlivých zložiek zálohu).

(2) Záložca vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:

a) na zálohu (jednotlivých zložkách zálohu) neviazu žiadne ťarchy, bremená, obmedzenia ani iné práva tretích osôb či právne povinnosti, ktoré by čo len čiastočne obmedzovali výkon vlastníctva a/alebo užívania zálohu či jednotlivých zložiek zálohu (*okrem už existujúceho a zavkládovaného záložného práva slúžiaceho na zabezpečenie uspokojenia predchádzajúceho úveru poskytnutého na prevádzkové účely záložcu, ktorý je záložca povinný okamžite úplne splatiť z peňažných prostriedkov úveru zabezpečeného touto záložnou zmluvou*);

b) záložca neuzatvoril písomnú zmluvu o zriadení záložného práva s tretou osobou na záloh a nepodal návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností (*okrem už existujúceho a zavkládovaného záložného práva slúžiaceho na zabezpečenie uspokojenia predchádzajúceho úveru poskytnutého na prevádzkové účely záložcu*);

c) záloh nie je predmetom nájomných zmlúv ani podnájomných zmlúv (*okrem zmlúv, ktorých písomný zoznam záložca odovzdal záložnému veriteľovi bezprostredne pred podpísaním tejto záložnej zmluvy*);

d) na záloh nie je začaté žiadne exekučné konanie, žiadna dražba, žiadny súdny výkon rozhodnutia ani žiadny iný výkon rozhodnutia ani záloh nie je predmetom žiadneho súdneho sporu (súdneho konania) ani iného sporu.

Čl. 5

Trvanie a zánik záložného práva

(1) Záložné právo, ktoré bolo zriadené a vzniknuté podľa tejto zmluvy, zaniká

a) okamihom splatenia celej zabezpečenej pohľadávky, vrátane úplného splatenia jej príslušenstva, alebo

b) vzdaním sa záložného práva záložným veriteľom, alebo

c) okamihom, keď záložca alebo iná osoba právoplatne zriadi v prospech záložného veriteľa iné zabezpečenie jeho pohľadávky (napríklad ak bude zriadené a vznikne záložné právo k inej nehnuteľnosti v prospech záložného veriteľa), a to s podmienkou, že záložný veriteľ toto nové zabezpečenie výslovne písomne akceptuje s výslovným písomným súhlasom záložného veriteľa (s úradne osvedčeným podpisom záložného veriteľa), aby nové zabezpečenie nahradilo záložné právo zriadené a vzniknuté na základe tejto zmluvy, alebo

d) okamihom, keď nastanú iné skutočnosti, na základe ktorých zaniká záložné právo zo zákona (*podľa § 151md Občianskeho zákonníka*) alebo podľa tejto zmluvy.

(2) Po zániku záložného práva v dôsledku splatenia celej zabezpečenej pohľadávky (vrátane úplného splatenia jej príslušenstva) vydá záložný veriteľ pre záložcu na jeho požiadanie písomné potvrdenie o splatení zabezpečenej pohľadávky z úveru.

(3) Žiadosť o výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností po jeho zániku je príslušný podať záložca na svoje vlastné náklady. Záložný veriteľ nezodpovedá za prípadnú škodu vzniknutú v dôsledku toho, že záložca o výmaz záložného práva vôbec nepožiada alebo náležite nepožiada katastrálny odbor príslušného okresného úradu.

Čl. 6

Spôsob výkonu záložného práva

(1) Ak zabezpečená pohľadávka a príslušenstvo zabezpečenej pohľadávky záložného veriteľa nebude záložcom (záložným dlžníkom) riadne a včas splatená (splnená), tak záložný veriteľ môže začať výkon záložného práva zriadeného podľa tejto zmluvy; v tejto súvislosti sa záložný veriteľ zaväzuje, že vopred upozorní záložcu a/alebo prerokuje so záložcom neplnenie podmienok splácania zabezpečenej pohľadávky či príslušenstva zabezpečenej pohľadávky. V súlade s § 151j Občianskeho zákonníka je záložný veriteľ oprávnený začať a uskutočniť výkon záložného práva a uspokojiť sa ktorýmkoľvek z nasledujúcich spôsobov (*a to aj jedným z nasledujúcich spôsobov, prípadne postupne alebo súbežne kombináciou viacerých z nasledujúcich spôsobov*) výkonu záložného práva:

a) záložný veriteľ je oprávnený zabezpečiť predaj zálohu a/alebo jednotlivých zložiek zálohu (predaj založeného majetku) prostredníctvom exekúcie vykonávanej podľa ustanovení Exekučného poriadku (*zákona NR SR č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov*) v spojení s ustanoveniami Občianskeho súdneho poriadku (*zákona č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov*) a od 1. 7. 2015 v spojení s ustanoveniami Civilného mimosporového poriadku (*zákona č. 161/2015 Z. z.*) a Civilného sporového poriadku (*zákona č. 160/2015 Z. z.*); na tieto účely sa záložca (dlžník) sa zaväzuje, že najneskôr do 31. januára 2016 zabezpečí vyhotovenie notárskej zápisnice o uznaní záložcovho (dlžníkovho) dlhu z úveru poskytnutého záložným veriteľom (ako veriteľom) pre záložcu ako dlžníka (teda o uznaní istiny dlžnej úverovej pohľadávky a príslušenstva dlžnej úverovej pohľadávky v rozsahu podľa § 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka vrátane nákladov spojených so zabezpečením a uplatnením dlžnej úverovej pohľadávky) tak, aby táto notárska zápisnica mala zákonom predpísané náležitosti exekučného titulu a bola exekučným titulom na majetok záložcu (dlžníka) v súlade s ustanoveniami § 41 ods. 2 písm. c) v spojení s § 41 ods. 3 a § 39 ods. 2 Exekučného poriadku (*zákona NR SR č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov*) a s § 251 ods. 4 Občianskeho súdneho poriadku; záložca sa taktiež zaväzuje, že pri každej zmene podstatných náležitostí, z ktorých bude vychádzať (vychádza) vyhotovená notárska zápisnica, zabezpečí záložca vyhotovenie novej notárskej zápisnice tak, aby táto nová notárska zápisnica bola exekučným titulom a zároveň titulom na súdny výkon rozhodnutia na záloh (na všetky jednotlivé zložky zálohu) a aj na všetok ďalší majetok záložcu (teda na celý majetok patriaci záložcovi) v súlade s ustanoveniami § 41 ods. 2 písm. c) v spojení s § 41 ods. 3 a § 39 ods. 2 Exekučného poriadku (*zákona NR SR č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov*) a s § 251 ods. 4 Občianskeho súdneho poriadku; pritom náklady na vyhotovenie takejto notárskej zápisnice znáša záložca (*ak sa záložný veriteľ a záložca o nákladoch nedohodnú inak*)

b) záložný veriteľ je oprávnený zabezpečiť predaj zálohu a/alebo jednotlivých zložiek zálohu (predaj založeného majetku) prostredníctvom dobrovoľnej dražby vykonávanej podľa ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách (*zákona č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov*);

c) záložný veriteľ je oprávnený zabezpečiť predaj zálohu a/alebo jednotlivých zložiek zálohu (predaj založeného majetku) v mene záložcu na základe plnomocenstva (splnomocnenia) udeleného záložcom pre záložného veriteľa a za podmienok dohodnutých v mandátnej zmluve medzi záložcom a záložným veriteľom na predaj majetku (*zálohu a/alebo jednotlivých zložiek zálohu*), ak záložca udelí záložnému veriteľovi takéto osobitné písomné plnomocenstvo a ak tiež zmluvné strany uzatvoria osobitnú písomnú mandátnu zmluvu na predaj majetku (*záložcovho majetku*);

d) záložný veriteľ je oprávnený začať a uskutočniť iný spôsob uspokojenia zabezpečenej pohľadávky vrátane jej príslušenstva a výkonu záložného práva v súlade s ustanoveniami § 151a až § 151md Občianskeho zákonníka (napríklad uplatnením vinkulácie v prospech záložného veriteľa na poistné plnenie z poistenia zálohu a jednotlivých zložiek zálohu).

(2) Záložný veriteľ má právo vybrať spôsob a aj právo zmeniť spôsob výkonu záložného práva, pričom záložný veriteľ je povinný informovať záložcu o vybratom spôsobe a aj o zmene spôsobu výkonu záložného práva.

(3) Záložný veriteľ pri výkone záložného práva predajom zálohu koná na náklady a v mene záložcu (§ 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka). Pritom záložca poveruje záložného veriteľa a zároveň záložca (ako splnomocniteľ) týmto udeľuje plnomocenstvo záložnému veriteľovi (ako splnomocnencovi) na osobné uskutočnenie všetkých právnych úkonov, ktoré sú potrebné na výkon záložného práva v súlade s touto zmluvou a ustanoveniami § 151a až § 151md Občianskeho zákonníka, a to najmä na

a) zabezpečenie vyhotovenia znaleckého posudku o hodnote zálohu vypracovaného súdnym znalcom podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, pričom právo výberu súdneho znalca má záložný veriteľ;

b) zabezpečenie vyhotovenia a predloženie návrhu katastrálnemu odboru príslušného okresného úradu na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech tretej osoby, ktorá nadobudne záloh;

c) zabezpečenie vyhotovenia kúpnej zmluvy o predaji zálohu a jej podpísanie v mene záložcu.

(4) Záložný veriteľ prijíma plnomocenstvo udelené záložcom podľa odseku 3 tohto článku, pričom záložca a záložný veriteľ sa touto zmluvou dohodli, že záložca (dlžník) môže toto plnomocenstvo odvolať pred úplným splatením (splnením) celej zabezpečenej pohľadávky (*vrátane úplného splatenia príslušenstva zabezpečenej pohľadávky*) výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom záložného veriteľa (veriteľa). Zároveň sa záložný veriteľ zaväzuje pri výkone záložného práva zohľadňovať jemu známe informácie týkajúce sa zálohu a postupovať pri výkone záložného práva efektívne, hospodárne, s náležitou odbornou starostlivosťou a s cieľom dosiahnuť čo najvyšší výnos z predaja zálohu (alebo jednotlivých zložiek zálohu) za čo najobjektívnejšiu trhovú hodnotu tak, aby sa dosiahlo uspokojenie zabezpečenej pohľadávky aj z hľadiska čo najpriaznivejšieho spôsobu pre záložcu.

(5) Po začatí výkonu záložného práva (do 30 kalendárnych dní od doručenia oznámenia záložného veriteľa pre záložcu o začatí výkonu záložného práva a vyhotovenia znaleckého posudku súdnym znalcom) je záložný veriteľ povinný poskytnúť záložcovi informácie o hodnote predávaného zálohu podľa znaleckého posudku vyhotoveného súdnym znalcom, ďalej informácie o mieste a termíne predaja zálohu pri výkone záložného práva, ako aj záložnému veriteľovi známe informácie o kupujúcom alebo o uchádzačoch o kúpu zálohu (*ak*

takéto zákonné povinnosti nemá súdny exekútor, organizátor dražby ani iná osoba oficiálne zabezpečujúca výkon záložného práva). Záložný veriteľ je tiež povinný informovať záložcu o priebehu výkonu záložného práva, najmä o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na cenu zálohu pri jeho predaji (§ 151m ods. 7 Občianskeho zákonníka).

(6) Najneskôr do 30 kalendárnych dní po predaji zálohu je záložný veriteľ povinný poskytnúť záložcovi písomnú správu o výsledku výkonu záložného práva, ktorá bude obsahovať najmä údaje o predaji zálohu, údaje o hodnote výnosu (výťažku) z predaja zálohu, údaje o nákladoch vynaložených v súvislosti s výkonom záložného práva, ako aj údaje o rozdelení a použití výnosu s predaja zálohu (*ak takéto zákonné povinnosti nemá súdny exekútor, organizátor dražby ani iná osoba oficiálne zabezpečujúca výkon záložného práva*). Náklady vynaložené v súvislosti s výkonom záložného práva je záložný veriteľ povinný preukázať záložcovi. Ak výnos z predaja zálohu prevyšuje zabezpečenú pohľadávku, tak záložný veriteľ je povinný bezodkladne vydať záložcovi hodnotu výnosu z predaja, ktorá prevyšuje zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní nevyhnute a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva (§ 151m ods. 7 a 8 Občianskeho zákonníka).

(7) Záložný veriteľ má právo uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu (alebo jednotlivých zložiek zálohu) aj vtedy, ak bude premlčaná pohľadávka, ktorá je zabezpečená záložným právom zriadeným touto zmluvou (§ 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka).

(8) Pre prípad, ak by výťažok z predaja zálohu (všetkých jednotlivých zložiek zálohu) nepostačoval na plné uspokojenie pohľadávky a príslušenstva pohľadávky zabezpečenej záložným právom zriadeným podľa tejto zmluvy, tak záložný veriteľ (ako veriteľ) má právo neuspokojenú časť pohľadávky a príslušenstva pohľadávky vymáhať od záložcu (ako dlžníka) akýmkoľvek iným zákonným spôsobom (napríklad podaním žaloby na súd), a to aj bez predchádzajúceho oznámenia záložcovi (dlžníkovi).

Čl. 8

Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Táto zmluva a všetky právne vzťahy zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou sa riadi právnym poriadkom platným na území Slovenskej republiky, najmä Občianskeho zákonníka (*zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov; ďalej tiež len „OZ“*), ustanoveniami zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálneho zákona) v znení neskorších predpisov, ustanoveniami Obchodného zákonníka [*zákona č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov; ďalej tiež len „ObZ“*; podľa § 261 ods. 7 až 9 v spojení s § 261 ods. 6 písm. 6 ObZ] ustanoveniami zákona NR SR č. 566/1992 Zb. o Národnej banke Slovenska v znení neskorších predpisov, ustanoveniami vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ustanoveniami ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky:

(2) Záložca s plnou právnou zodpovednosťou vyhlasuje a potvrdzuje, že žiadna z vecí (nehnuteľností), ktoré sú predmetom záložného práva zriadeného podľa tejto zmluvy, nemôže byť prevedená v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania záložcu, pretože žiadna z týchto vecí nepatrí medzi predmety bežného obchodného styku

záložcu a navyše všetky tieto veci svojou povahou majú zásadný prevádzkový význam pre záložcu, keďže patria medzi základné zložky obchodného majetku a podniku záložcu.

(3) Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu do splnenia (uhradenia; vyrovnania) všetkých majetkových záväzkov aj iných záväzkov záložcu (dlžníka) voči záložnému veriteľovi (veriteľovi), ktoré záložcovi (dlžníkovi) vyplývajú z úverovej zmluvy uzavretej medzi záložcom (ako dlžníkom) a záložným veriteľom (veriteľom), ako aj splnenia všetkých súvisiacich záväzkov záložcu (dlžníka) voči záložnému veriteľovi (veriteľovi) vrátane záväzkov podľa tejto zmluvy.

(4) Splnomocnenia (plnomocenstvá) a súhlasy, ktoré záložca udelil záložnému veriteľovi touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, môže záložca zmeniť alebo zrušiť (odvolať, vypovedať) len s predchádzajúcim písomným súhlasom záložného veriteľa. Tento predchádzajúci písomný súhlas záložného veriteľa je odkladacou podmienkou pre zmenu alebo zrušenie (odvolanie, vypovedanie) splnomocnenia (plnomocenstva) záložcu, respektíve súhlasu záložcu, pričom záložca sa so záložným veriteľom dohodol, že neudelenie predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa sa nepovažuje za zámerné zmarenie splnenia tejto odkladacej podmienky (§ 36 Občianskeho zákonníka). Prípadný zánik tejto zmluvy (napríklad v dôsledku odstúpenia od tejto zmluvy) nemá vplyv na platnosť splnomocnení (plnomocenstiev) a súhlasov, ktoré záložca udelil záložnému veriteľovi touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, pričom tieto splnomocnenia (plnomocenstvá) a súhlasy trvajú do splnenia (uhradenia; vyrovnania) všetkých majetkových záväzkov aj iných záväzkov záložcu (dlžníka) voči záložnému veriteľovi (veriteľovi). Predchádzajúci písomný súhlas záložného veriteľa, ktorý je podľa tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy potrebný pre právne úkony záložcu vymedzené touto zmluvou, je pre tieto právne úkony záložcu odkladacou podmienkou, pričom záložca sa so záložným veriteľom dohodol, že neudelenie predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa sa nepovažuje za zámerné zmarenie splnenia tejto odkladacej podmienky (§ 36 Občianskeho zákonníka).

(5) Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať (a tiež zrušiť inak ako za podmienok dohodnutých touto zmluvou) len priebežne číslovanými písomnými dodatkami k tejto zmluve podpísanými oprávnenými zástupcami každej zo zmluvných strán.

(6) Záväzky vzniknuté z tejto zmluvy zanikajú až ich úplným splnením, ak zákon neurčuje inak. Ukončením platnosti (zánikom) tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu (napríklad v dôsledku zákonného odstúpenia od tejto zmluvy) nie sú dotknuté vzájomné majetkové práva a nároky zmluvných strán, ktoré vznikli v súvislosti s touto zmluvou a neboli čo len čiastočne splnené (uhradené) do dňa jej zániku; to rovnako platí o nárokoch zmluvných strán podľa všeobecne záväzných právnych predpisov z takých zodpovednostných právnych vzťahov, ktoré vznikli v súvislosti s touto zmluvou. V prípade zániku (ukončenia platnosti) tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu v čase, keď nie sú čo len čiastočne vysporiadané záväzky zmluvných strán vzniknuté z tejto zmluvy, sú ustanovenia tejto zmluvy záväzné a rozhodujúce pre vysporiadanie tých vzájomných vzťahov zmluvných strán, ktoré vznikli v súvislosti s touto zmluvou a neboli čo len čiastočne vysporiadané do dňa jej zániku.

(7) Pokiaľ by jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy boli alebo stali sa úplne alebo čiastočne neplatnými alebo nevymáhateľnými, nebude tým dotknutá platnosť takých ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré sú oddeliteľné od neplatných alebo nevymáhateľných ustanovení. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné či nevymáhateľné ustanovenia takými platnými a vymáhateľnými ustanoveniami, ktoré sa čo najviac priblížia k účelu neplatných či nevymáhateľných ustanovení. To isté platí pre

vyplnenie prípadných medzier v tejto zmluve, za ktoré sa považuje zistenie prípadných vzájomných právnych vzťahov zmluvných strán, ktoré vznikli na základe tejto zmluvy a nie sú upravené touto zmluvou, ani zákonmi a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky. Každá zmluvná strana sa zaväzuje bezodkladne rokovať o písomných návrhoch druhej zmluvnej strany na takúto zmenu alebo doplnenie tejto zmluvy.

(8) Táto zmluva predstavuje úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami o predmete tejto zmluvy. S touto zmluvou priamo súvisí úverová zmluva (zmluva o úvere) a ďalšie právne dokumenty, ktoré sú spomenuté v tejto zmluve alebo na ktoré odkazuje táto zmluva. Pritom zánik tejto zmluvy (napríklad v dôsledku zákonného odstúpenia od tejto zmluvy) nemá vplyv na platnosť úverovej zmluvy (zmluvy o úvere) ani na platnosť ďalších právnych dokumentov súvisiacich s touto zmluvou alebo nadväzujúcich na túto zmluvu (napríklad ostatných foriem zabezpečenia veriteľovej úverovej pohľadávky vrátane zabezpečenia príslušenstva veriteľovej úverovej pohľadávky).

(9) Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek prípadné vzájomné spory, ktoré budú súvisieť s touto zmluvou, budú zmluvné strany prednostne riešiť vzájomným rokovaním a dohodou. Ak sa nepodarí spor vyriešiť rokovaním a dohodou, tak ktorákoľvek zo zmluvných strán sa môže obrátiť na vecne a miestne príslušný súd, prípadne na dohodnutého rozhodcu alebo na rozhodcovský súd, ak sa zmluvné strany dohodnú aspoň na rozhodcovi alebo na rozhodcovskom súde.

(10) Táto zmluva je vyhotovená a podpísaná v 7 originálnych vyhotoveniach v slovenskom jazyku, z ktorých každé vyhotovenie má rovnakú právnu silu; pritom 2 originálne vyhotovenia dostane záložca a 3 originálne vyhotovenia dostane veriteľ a 2 originálne vyhotovenia sú určené na účely katastrálneho konania.

(11) Táto zmluva (vrátane jej prípadných dodatkov) patrí medzi povinne zverejňované zmluvy podľa ustanovení § 5a zákona o slobodnom prístupe k informáciám (*zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov*) v spojení s ustanoveniami § 47a Občianskeho zákonníka. Záložca súhlasí so zverejnením tejto zmluvy (vrátane jej prípadných dodatkov) a tiež disponuje písomným súhlasom inej dotknutej osoby (osoby konajúcej za záložcu) na zverejnenie jej údajov obsiahnutých v tejto zmluve, a to zverejnenie záložným veriteľom počas trvania jeho povinnosti podľa § 5a ods. 1, 6 a 9 a § 5b zákona o slobodnom prístupe k informáciám. Tento súhlas možno odvolať len po predchádzajúcom písomnom súhlase záložného veriteľa.

(12) Táto zmluva nadobúda platnosť a je pre zmluvné strany záväzná odo dňa jej podpisania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán; ak oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán nepodpíšu túto zmluvu v ten istý deň, tak rozhodujúci je deň neskoršieho podpisu. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle (internetovej stránke) veriteľa (*podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 1 ods. 2 Obchodného zákonníka a s § 5a ods. 1, 6 a 9 zákona o slobodnom prístupe k informáciám*). Záložné právo zriadené touto zmluvou vznikne až na základe právoplatného rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Senec o povolení vkladu tohto záložného práva do katastra nehnuteľností.

(13) Zmluvné strany (každá za seba) zhodne vyhlasujú, že zmluvné strany sú oprávnené uzavrieť túto zmluvu a disponovať s predmetom tejto zmluvy a že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných a nevyhovujúcich podmienok pre niektorú zo zmluvných strán. Súčasne zmluvné strany (každá za seba) zhodne vyhlasujú, že sa s touto

zmluvou dôkladne oboznámili a jej obsahu porozumeli, zaväzujú sa ustanovenia tejto zmluvy dobrovoľne plniť a prostredníctvom svojich zástupcov túto zmluvu vlastnoručne podpísali na znak toho, že je určitá a zrozumiteľná a že zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Za záložného veriteľa

Za záložcu

Za záložcu