

Záložná zmluva č. 600/214/2020

uzavretá podľa ustanovení § 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej ako „Záložná zmluva“)

1. Záložný veriteľ:

názov: **Štátny fond rozvoja bývania**
sídlo: Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37
IČO: 31 749 542
štatutárny orgán: Ing. Juraj Kvetko, PhD., generálny riaditeľ
zastúpený: Mgr. Tomáš Nehéz, na základe poverenia

(ďalej ako „Záložný veriteľ“)

2. Záložca:

Názov/ Obchodné meno: **F.A.A.C. Consulting, s. r. o.**
Adresa sídla: Na Malý Diel 24, 010 01 Žilina
IČO: 36404446
Zastúpený: Ing. Jaroslav Ďurman, konateľ

(ďalej ako " Záložca ")

3. Dlžník:

Názov obce/samosprávneho kraja: **Obec Veľká Ves nad Ipľom**
Adresa úradu: Hlavná 124, 911 10 Veľká Ves nad Ipľom
IČO: 00319627
Osoba konajúca v mene Dlžníka: Ing. Ladislav Kerata, starosta

(ďalej ako " Dlžník ")

(Záložný veriteľ, Záložca a Dlžník ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Preambula

Vzhľadom na to, že:

- Záložný veriteľ ako veriteľ a Dlžník ako dlžník, spolu uzavreli písomnú Zmluvu o úvere č. 600/214/2020 (ďalej len „Úverová zmluva“), na základe ktorej Záložný veriteľ ako veriteľ poskytol Dlžníkovi úver v celkovej výške istiny 58 320,00 EUR a Dlžník ako dlžník sa zaviazal predmetný úver spolu s príslušenstvom špecifikovaným v Úverovej zmluve za podmienok v nich dojednaných Záložnému veriteľovi vrátiť, a zároveň
- Zmluvné strany majú záujem akékoľvek a všetky pohľadávky Záložného veriteľa voči Dlžníkovi, ktoré vznikli, resp. kedykoľvek v budúcnosti vzniknú z predmetnej Úverovej zmluvy alebo v súvislosti s touto Záložnou zmluvou, zabezpečiť záložným právom podľa tejto Záložnej zmluvy, a zároveň
- Záložca súhlasí so zriadením záložného práva podľa tejto Záložnej zmluvy, sa Zmluvné strany dohodli na nasledovnom znení Záložnej zmluvy.

Článok I. Definície a výklad

Definície: Pojmy uvedené v tejto Záložnej zmluve veľkým začiatočným písmenom majú pre účely tejto Záložnej zmluvy, vrátane všetkých jej príloh, pokiaľ nie je uvedené inak, nasledujúci význam:

- **Doba zabezpečenia** znamená obdobie, ktoré začína plynúť v deň uzatvorenia tejto Záložnej zmluvy a končí v deň, kedy budú všetky Zabezpečené pohľadávky bezpodmienečne a neodvolateľne splatené v plnej výške, resp. kedy zanikne Záložné právo z iného dôvodu uvedeného v zákone.
- **Maximálna suma zabezpečenej istiny** znamená najvyššiu hodnotu istiny, do ktorej sa Zabezpečená pohľadávka zabezpečuje, a to sumu vo výške 75 816,00 EUR.
- **Nehnutelnosti** (označované aj ako **Záloh**) znamenajú nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú vo výlučnom vlastníctve Záložcu, a ktoré sú uvedené a špecifikované v článku II. tejto Záložnej zmluvy.
- **Občiansky zákonník** znamená zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
- **Oznámenie o výkone** znamená písomné oznámenie o začatí výkonu Záložného práva adresované Záložným veriteľom Záložcom, Dlžníkovi a príslušnému okresnému úradu (katastrálnemu odboru), v ktorom Záložný veriteľ oznamuje:
 - (a) začatie výkonu Záložného práva; a
 - (b) spôsob výkonu Záložného práva.
- **Úverová zmluva** znamená písomnú zmluvu o poskytnutí podpory vo forme úveru vo výške 58 320,00 EUR, číslo zmluvy: 600/214/2020, uzatvorenú medzi Záložným veriteľom ako veriteľom a Dlžníkom ako dlžníkom, a to aj v znení všetkých jej príloh a prípadných budúcich dodatkov.
- **Zabezpečené pohľadávky** znamenajú akékoľvek a všetky existujúce a/alebo budúce a/alebo podmienené peňažné pohľadávky Záložného veriteľa voči Dlžníkovi spolu s príslušenstvom a všetkými súčasťami, s najvyššou hodnotou zabezpečovanej istiny vo výške 75 816,00 EUR, ktoré existujú a/alebo vzniknú:
 - a) na základe Úverovej zmluvy, tejto Záložnej zmluvy alebo v súvislosti s nimi,
 - b) na základe plnenia záväzkov z Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy,
 - c) v dôsledku porušenia ustanovení Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy,
 - d) v dôsledku odstúpenia od Úverovej zmluvy, tejto Záložnej zmluvy alebo ich výpovede,
 - e) v dôsledku zániku záväzkov vyplývajúcich z Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy iným spôsobom ako splnením, odstúpením alebo vypovedaním,
 - f) na základe bezdôvodného obohatenia Dlžníka, ktoré vzniklo pri plnení zo strany Záložného veriteľa bez právneho dôvodu, z neplatného právneho úkonu alebo z právneho dôvodu ktorý odpadol,
 - g) z titulu nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s neplatnou Úverovou zmluvou a/alebo touto Záložnou zmluvou,
 - h) pri alebo v súvislosti s výkonom Záložného práva zriadeného touto Záložnou zmluvou,
 - i) na základe alebo v súvislosti s akoukoľvek budúcou zmenou alebo nahradením Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy alebo právnych vzťahov nimi založených, a
 - j) na základe posúdenia právneho úkonu, v dôsledku ktorého došlo k vzniku, zmene alebo zániku ktorejkoľvek z vyššie uvedených pohľadávok, ako odporovateľného právneho úkonu voči Záložnému veriteľovi,

ako aj akékoľvek iné peňažné pohľadávky spolu s príslušenstvom, ktoré Záložný veriteľ nadobudne voči Dlžníkovi v budúcnosti z akéhokoľvek iného titulu odlišného od Úverovej zmluvy.

Pre účely vylúčenia pochybností sú Zabezpečenými pohľadávkami nielen pohľadávky, vo vzťahu ku ktorým je Záložný veriteľ samostatným veriteľom, ale aj spoločné a nerozdielne pohľadávky.

- **Zabezpečená pohľadávka** znamená ktorákoľvek zo Zabezpečených pohľadávok.
- **Zabezpečenie** znamená Záložné právo, predkupné právo, vecné práva, zabezpečovací prevod práva, zabezpečovacie postúpenie pohľadávky, zádržné právo, prevod alebo postúpenie so spätným prevodom alebo postúpením (repo), akékoľvek iné dispozičné právo alebo právo na prednostné uspokojenie v konkurznom alebo exekučnom konaní, ako aj akúkoľvek inú zmluvu alebo dojednanie podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinnok.
- **Záložné právo** znamená záložné právo v prospech Záložného veriteľa podľa ustanovení § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka zriadené touto Záložnou zmluvou.
- **Záložná zmluva** je táto zmluva, vrátane všetkých jej príloh v znení jej aj budúcich dodatkov.
- **Záložca** je vlastník Nehnuteľností, na ktorých sa zriaďuje záložné právo v prospech Záložného veriteľa. Po prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam na Dlžníka sa za Záložcu považuje aj Dlžník, ktorý nadobúda všetky práva a povinnosti Záložcu v zmysle tejto Záložnej zmluvy.

Výklad:

- a) Pojmy s veľkým začiatočným písmenom, ktoré sú definované v Úverovej zmluve a nie sú výslovne definované v tejto Záložnej zmluve inak, majú v tejto Záložnej zmluve ten istý význam.
- b) Pojem Úverová zmluva a/alebo táto Záložná zmluva zahŕňa akékoľvek ich budúce dodatky a doplnky.
- c) Ak bude Záložnému veriteľovi uhradená úhrada na základe tejto Záložnej zmluvy, resp. Úverovej zmluvy, napadnutá v konaní o odporovaní právnych úkonov v prípade konkurzu na majetok osoby (resp. jeho reštrukturalizácie), ktorá ju uhradila alebo oprávnenosť vyplatenia tejto sumy bude spochybnená v akejkoľvek inej súvislosti, tak potom sa táto suma pre účely tejto Záložnej zmluvy nebude považovať za neodvolateľne splatenú.
- d) Pre účely definovania Zabezpečenej pohľadávky sa za Zabezpečené pohľadávky považujú aj iné peňažné pohľadávky Záložného veriteľa voči Dlžníkovi, ktoré je Dlžník povinný podľa ostatných ustanovení tejto Záložnej zmluvy zaplatiť. Pre účely definovania Zabezpečenej pohľadávky sa za Zabezpečenú pohľadávku považuje aj pohľadávka, ktorej zodpovedá povinnosť Dlžníka uhradiť Záložnému veriteľovi všetky náklady, ktoré vznikli Záložnému veriteľovi na základe Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy, alebo v súvislosti s nimi.
- e) Nadpisy častí, článkov a príloh budú slúžiť výlučne pre uľahčenie orientácie a pri výklade Záložnej zmluvy sa nepoužijú. Rovnako nebudú výklad Záložnej zmluvy nijako ovplyvňovať zvýraznenia textu v jednotlivých článkoch Záložnej zmluvy.
- f) Výrazy definované v jednotnom čísle alebo v základnom gramatickom tvare budú mať v tejto Záložnej zmluve rovnaký význam, keď budú použité v množnom čísle a inom v gramatickom tvare a naopak.
- g) Každý odkaz na „článok“ alebo „prílohu“ bude znamenať odkaz na príslušný článok alebo prílohu tejto Záložnej zmluvy.

Článok II. Nehnuteľnosti

1. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 2533 katastrálne územie **Veľká Ves nad Ipľom** obec **Veľká Ves nad Ipľom**, okres **Veľký Krtíš** a to:

Spoluvlastnícke podiely:

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

Stavby:

- Bytový dom , popis stavby: Bytové domy - obecné nájomné byty - 16 b.j. , číslo súpisné 222 postavený na parc. reg. CKN č. 524/3

Pozemky:

-parc. reg. CKN č. 524/3, Zastavané plochy a nádvoria o výmere 616 m²
-parc. reg. CKN č. 524/2, Zastavané plochy a nádvoria o výmere 1395 m²

ČASŤ C: ŤARCHY

1. Záložné právo v prospech BKS Bank AG, so sídlom St. Veiter Ring 43, A - 9020 Klagenfurt, Rakúska republika konajúca prostredníctvom organizačnej zložky BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, IČO: 36869856, Pribinova 4, 81109 Bratislava, zriadené zmluvou č. 1119/ZPNM1/8420 zo dňa 05.06.2019 (parc.reg.CKN č. 524/2, 524/3, stavba Bytové domy - Obecné nájomné byty -16 bj. č. s. 222 na parc.reg CKN č. 524/3) - V-922/2019 zo dňa 01.07.2019 - vz 62/19; - Z 2786/2020 - VZ 57/20.

2. Vecné bremeno v prospech Stredoslovenská distribučná a. s., Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina, IČO: 36442151 spočívajúce v práve uloženia a umiestnenia inžinierskych sietí a k nim prislúchajúcim ochranným pásmam v zmysle platných predpisov za účelom prevádzky, údržby a rekonštrukcie so vstupom v ktoromkoľvek čase a ročnom období na časti pozemku parc. KNC č. 524/2, zastavaná plocha o výmere 1395 m² v rozsahu dielu 4 o výmere 71 m² vyznačenom geometrickým plánom č. 44476329-88/2019 overeným dňa 19.9.2019 pod číslom 231/2019 - V-1985/2019 zo dňa 20.1.2020 - VZ 4/20.

3. Záložné právo v prospech BKS Bank AG, so sídlom St. Veiter Ring 43, A - 9020 Klagenfurt, Rakúska republika konajúca prostredníctvom organizačnej zložky BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, IČO: 36869856, Pribinova 4, 81109 Bratislava, zriadené zmluvou č. 1119/ZPNM2/8420 zo dňa 10.12.2019 (parc.reg.CKN č. 524/2, 524/3, stavba Bytové domy - Obecné nájomné byty -16 bj. č. s. 222 na parc. reg CKN č. 524/3) - V-1/2020 zo dňa 23.01.2020 - vz 6/20; - Z 2786/2020 - VZ 57/20.

4. Záložné právo v prospech BKS Bank AG, so sídlom St. Veiter Ring 43, A - 9020 Klagenfurt, Rakúska republika konajúca prostredníctvom organizačnej zložky BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, IČO: 36 869 856, Pribinova 4, 811 09 Bratislava zriadené zmluvou č. 1820/ZPNM2/8420 zo dňa 22.7.2020 na nehnuteľnosti: rozostavaná stavba Bytové domy - Obecné nájomné byty - 12 bj. bez súpisného čísla na parcele CKN č. 525/11 - V-1153/2020 zo dňa 19.8.2020 - VZ 39/20.

Článok III.

Zriadenie a vznik záložného práva

1. Záložca bezpodmienečne a neodvolateľne zriaďuje podľa ustanovení § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka záložné právo k Nehnuteľnostiam vo svojom vlastníctve uvedené v článku II. Záložnej zmluvy v prospech Záložného veriteľa, ktorý toto právo prijíma, a to na zabezpečenie riadneho a včasného zaplattenia Zabezpečených pohľadávok Záložného veriteľa voči Dlžníkovi.
2. Záložné právo k Nehnuteľnostiam sa bude zapisovať tak, že Záložca, resp. Dlžník, je povinný na svoje vlastné náklady, bezodkladne po uzatvorení tejto Záložnej zmluvy, najneskôr však do troch (3) pracovných dní, podať návrh na vklad Záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností a zabezpečiť jeho zápis v katastri nehnuteľností.
3. Záložné právo k Nehnuteľnostiam vzniká Záložnému veriteľovi zápisom v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Veľký Krtíš o povolení vkladu záložného práva.

Článok IV.

Záväzné vyhlásenia

1. Vyhlásenia
Záložca potvrdzuje Záložnému veriteľovi, že každé z vyhlásení uvedených v tomto článku Záložnej zmluvy, je pravdivé v deň uzavretia tejto Záložnej zmluvy.
2. Veriteľ s nárokom na oddelené uspokojenie
V súlade* s príslušnými právnymi predpismi SR, Záložné právo zabezpečí Záložnému veriteľovi postavenie veriteľa s právom na oddelené uspokojenie vo vzťahu k Nehnuteľnostiam tak, ako je taký zabezpečený veriteľ definovaný v § 28 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, a to do výšky konečného zostatku Zabezpečených pohľadávok s príslušenstvom.
3. Odporovateľnosť
Záložné právo k Nehnuteľnostiam nie je takej povahy, aby bolo (alebo mohlo byť) vyhlásené za neúčinné (v plnom rozsahu alebo len čiastočne) v konaní o odporovateľnosti právneho úkonu v prípade vyhlásenia konkurzu na majetok Záložcu (resp. jeho reštrukturalizácie) alebo inak.
4. Vylúčenie domnienky nakladania v bežnom obchodnom styku
Žiadne nakladanie Záložcu s Nehnuteľnosťami nie je a ani nebude možné považovať za jej prevod v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania Záložcu vo význame podľa § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka.
5. Právo na výkon Záložného práva
Za predpokladu uvedeného v bode 2. vyššie tohto článku Záložnej zmluvy, Záložné právo predstavuje bezpodmienečné, neodvolateľné a absolútne právo Záložného veriteľa:
 - (a) vykonať Záložné právo predajom Nehnuteľností alebo ktorejkoľvek ich časti v súlade s podmienkami tejto Záložnej zmluvy; a
 - (b) dostať všetky príjmy z predaja Nehnuteľností alebo ktorejkoľvek ich časti, ktoré sa použijú v súlade s touto Záložnou zmluvou na splatenie Zabezpečených pohľadávok.
6. Privátny výkon Záložného práva
V prípade, ak sa Záložné právo bude vykonávať v súlade s článkom VII (Výkon Záložného práva) nižšie, takéto Záložné právo je a bude vykonateľné bez toho, aby bolo potrebné žiadať o akýkoľvek rozsudok, predbežné opatrenie, schválenie, súhlas alebo povolenie akéhokoľvek súdneho, výkonného alebo iného orgánu Slovenskej republiky alebo orgánu iného štátu, alebo o schválenie, súhlas alebo povolenie Záložcu alebo jeho orgánu alebo akejkoľvek inej osoby, k výkonu

Záložného práva. Záložca výslovne a neodvolateľne vyhlasuje, že k výkonu záložného práva v súlade s článkom VII nie je potrebný ani žiadny súhlas.

7. Nehnuteľnosti

Záložca a Dlžník ďalej vyhlasujú Záložnému veriteľovi, že:

- (a) Nehnuteľnosti sú voľne prevoditeľné a nič, čo je uvedené v tejto Záložnej zmluve, neodporuje žiadnej podmienke akéhokoľvek dokumentu, ktorého je Záložca stranou, a ktorý sa týka Nehnuteľností;
 - (b) Záložca je jediným a výlučným vlastníkom Nehnuteľností o veľkosti podielu 1/1 kcelku.
Nehnuteľnosti nezaťažujú žiadne Zabezpečenia, nie sú predmetom Zabezpečenia ani žiadneho práva tretích osôb (vrátane práva na základe zmluvy o budúcej zmluve, predkupného práva alebo akéhokoľvek iného práva, ktoré by obmedzovalo voľné užívanie, prevod Nehnuteľností a nakladanie s Nehnuteľnosťami), s výnimkou Zabezpečenia zriadeného na základe tejto Záložnej zmluvy, a tiež s výnimkou záložného práva špecifikovaného v článku II. tejto záložnej zmluvy.
 - (c) Záložca poskytol Záložnému veriteľovi všetky informácie týkajúce sa Nehnuteľností, ktoré priemerný záložný veriteľ potrebuje alebo by mohol potrebovať v bežnom právnom styku v súvislosti so zriaďovaním Záložného práva k Nehnuteľnostiam a ohodnocovaním hodnoty a kvality Záložného práva a Zálohu;
 - (d) Vo vzťahu k Nehnuteľnostiam nedošlo k žiadnej podstatnej zmene;
 - (e) Neprebíha ani nehrozí žiaden spor alebo konanie (vrátane súdneho, rozhodcovského, exekučného, správneho, konkurzného alebo reštrukturalizačného, ozdravného režimu ani nútenej správy), ktoré by sa týkalo Nehnuteľností, a ktoré má za následok, alebo by mohlo mať za následok, podstatnú nepriaznivú zmenu Nehnuteľností.
 - (f) Na nakladanie s majetkom Záložcu, ktorý je v prípade Dlžníka majetkom obce/mesta/samosprávneho kraja, ktorý predstavuje Záloh v zmysle tejto Záložnej zmluvy, má udelené všetky a akékoľvek súhlasy, vyhlásenia a toto jeho právo nie je ničím obmedzené, nezaniklo a trvá.
8. Záložca a Dlžník vyhlasujú, že v prípade, ak sa v priebehu platnosti a účinnosti Úverovej zmluvy a tejto Záložnej zmluvy objaví akákoľvek právna a/alebo faktická vada Zálohu, resp. dôjde k zníženiu hodnoty Zabezpečenia, poskytnú Záložca a Dlžník Záložnému veriteľovi akúkoľvek a všetku súčinnosť na „dozabezpečenie“ Zabezpečovaných pohľadávok najmä, ale nie výlučne, zriadením ďalšieho záložného práva, resp. obdobného práva k inému majetku Záložcu a/alebo Dlžníka, a to najneskôr do desiatich (10) dní plynúcich odo dňa doručenia výzvy Záložného veriteľa Záložcom a/alebo Dlžníkovi s obsahom podľa tohto bodu Záložnej zmluvy. Pre účely vylúčenia všetkých pochybností, nedoručenie výzvy Záložného veriteľa Záložcom a/alebo Dlžníkovi s obsahom podľa tejto Záložnej zmluvy, nemá za následok zánik povinnosti Záložcov a Dlžníka „dozabezpečiť“ Zabezpečovanú pohľadávku spôsobom podľa tejto Záložnej zmluvy.
9. Zopakovanie vyhlásení
- (a) Každé z vyhlásení uvedených v tomto článku IV (Záväzné vyhlásenia) Záložnej zmluvy sa bude považovať za zopakované Záložcom, resp. Dlžníkom v každý deň platnosti Záložnej zmluvy.
 - (b) Má sa za to, že každým zopakovaním vyhlásenia podľa písmena (a) tohto bodu tohto článku Záložnej zmluvy, Záložca, resp. Dlžník potvrdzuje Záložnému veriteľovi, že vyhlásenie je pravdivé, pričom vyhlásenie sa vzťahuje na okolnosti existujúce v čase jeho zopakovania.
10. Vyhlásenia Záložcu a Dlžníka podľa tohto článku Záložnej zmluvy, ako aj podľa ďalších ustanovení