

vete tohto bodu tohto článku Záložnej zmluvy.

9. Záložca a Dlžník sa zaväzujú, že počas platnosti a účinnosti tejto Záložnej zmluvy nezmenia bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa, účel vecí, ktoré tvoria Záloh, na ktorý sú určené, osobitne aj podľa územného rozhodnutia, stavebného povolenia alebo iného rozhodnutia alebo iného opatrenia uvedeného pri určení Zálohu v tejto Záložnej zmluve, ak také je a budú ich používať na tento účel obvyklým spôsobom.

Článok VI.

Znalecký posudok

1. Hodnota Zálohu podľa znaleckého posudku č. 158/2020 vyhotovenom znalcom Ing. Marian Novotný dňa 10. 12. 2020 je vo výške 957 000,00 €.

Článok VII.

Výkon Záložného práva

1. Záložca a Dlžník súhlasia a potvrdzujú, že:
 - (a) Záložné právo sa stane vykonateľným; a
 - (b) Záložný veriteľ môže začať vykonávať Záložné právo k Nehnuteľnostiam; ak Dlžník nesplní Zabezpečenú pohľadávku alebo jej časť riadne a včas, t.j. dostane sa do omeškania s úhradou Zabezpečenej pohľadávky alebo jej časti.
2. Záložný veriteľ má právo na úhradu účelne vynaložených nákladov spojených s výkonom Záložného práva.
3. Po tom, ako sa Záložné právo stane vykonateľným a po tom, ako bude doručené Oznámenie o výkone, môže Záložný veriteľ podľa svojho vlastného uváženia, avšak v súlade s:
 - (a) podmienkami tejto Záložnej zmluvy; a
 - (b) tými ustanoveniami § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka, ktoré sú kogentné, predáť Nehnuteľnosti alebo ich časť ktorejkoľvek osobe. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Nehnuteľnosti alebo ich časť budú pri výkone Záložného práva Záložným veriteľom prioritne predávané na dražbu a až v prípade, ak sa Nehnuteľnosti alebo ich časť nepodarí predáť formou dražby (pričom je postačujúce konanie len jednej neúspešnej dražby), je Záložný veriteľ oprávnený podľa vlastného uváženia zmeniť spôsob výkonu Záložného práva a predáť Nehnuteľnosti alebo ich časť aj iným spôsobom, t.j. najmä v rámci priameho predaja.
4. Záložný veriteľ má právo prevziať všetok výťažok z predaja Nehnuteľností alebo ich častí a použiť ho na sumy splatné vo vzťahu k Zabezpečeným pohľadávkam, a to podľa poradia (avšak bez toho, aby boli dotknuté práva Záložného veriteľa získať akýkoľvek nedoplatok od Záložcu, resp. Dlžníka iným spôsobom) uspokojovania v zmysle nasledujúcej vety. Záložný veriteľ použije všetky peňažné prostriedky získané výťažkom z predaja Zálohu na uhradenie splatných Zabezpečených pohľadávok. Ak bude súčasne splatných viac Zabezpečených pohľadávok, je na voľnom uvážení Záložného veriteľa určenie poradia pre uspokojenie týchto pohľadávok z výťažku; Záložca a Dlžník týmto výslovne súhlasia s uvedeným postupom.
5. Záložca a Dlžník výslovne súhlasia a podriaďujú sa spôsobu výkonu Záložného práva na základe

- tejto Záložnej zmluvy a príslušných právnych predpisov ako dohodnutému a primeranému spôsobu výkonu Záložného práva, ktorý je plne v súlade so zásadami poctivého obchodného styku.
6. Záložca a Dlžník sa zaväzujú, že po tom, ako sa Záložné právo stane vykonateľným a po tom, ako sa doručí Oznámenie o výkone Záložného práva, na základe výzvy Záložného veriteľa alebo inej ním splnomocnenej osoby, sprístupnia bez zbytočného odkladu Nehnuteľnosti alebo ich časť Záložnému veriteľovi alebo ním splnomocnenej osobe, za účelom výkonu Záložného práva.
7. Záložca a Dlžník týmto potvrdzujú, že:
- všetky oprávnenia Záložného veriteľa, týkajúce sa podmienok predaja Zálohu, sa považujú za súčasť zákonnej plnej moci, ktorú má Záložný veriteľ ohľadom predaja Nehnuteľnosti podľa § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka;
 - pri predaji Nehnuteľnosti má Záložný veriteľ výhradné a neobmedzené voľne prevoditeľné právo dávať akékoľvek pokyny a uskutočňovať akékoľvek kroky, či už voči katastru nehnuteľností, alebo akejkoľvek inej osobe v súvislosti s Nehnuteľnosťami, a to tak platne a účinne, ako keby tieto pokyny dával alebo úkony uskutočňoval sám Záložca alebo Dlžník; a
 - Záložný veriteľ môže postúpiť svoju zákonnú plnú moc, podľa svojho vlastného uváženia, úplne alebo čiastočne, na akúkoľvek tretiu osobu.
8. Záložca a Dlžník výslovne súhlasia a potvrdzujú, že v prípade, ak bude Záložný veriteľ pri výkone Záložného práva podľa článku VII (Výkon Záložného práva) postupovať podľa článku VII odsek 3 Záložnej zmluvy, v súlade s pravidlami uvedenými v písmene (a) a (b) tohto bodu tohto článku Záložnej zmluvy a v súlade s platnými právnymi predpismi, bude platiť nevyvrátieľná domnenka, že Záložný veriteľ postupoval pri predaji Nehnuteľnosti alebo ich časťi s odbornou starostlivosťou.
- Pri výkone Záložného práva podľa článku VII (Výkon Záložného práva) Záložnej zmluvy bude Záložný veriteľ dodržiavať nasledovné pravidlá:
 - Záložný veriteľ môže v prípade, ak sa Nehnuteľnosti alebo ich časť nepodarí predať formou dražby, predať Nehnuteľnosti alebo ich časti podľa svojho vlastného uváženia akejkoľvek vybranej osobe prostredníctvom priameho predaja alebo inak;
 - kúpna cena Nehnuteľnosti alebo ich časť môže byť vyjadrená v cudzej mene; ak bude výťažok získaný výkonom Záložného práva v inej mene, ako je mena Zabezpečenej pohľadávky, Záložný veriteľ vykoná konverziu týchto prostriedkov do meny Zabezpečenej pohľadávky, a to až do výšky potrebnej na zaplatenie Zabezpečenej pohľadávky;
 - podmienka splatnosti pre platbu kúpnej ceny Nehnuteľnosti môže byť určená alebo dohodnutá Záložným veriteľom podľa svojho vlastného uváženia;
 - miesto a čas predaja určí Záložný veriteľ podľa svojho vlastného uváženia;
 - Záložný veriteľ sa bude usilovať o dosiahnutie predaja Nehnuteľnosti alebo ich časťi za cenu, ktorú by bolo možné obvykle dosiahnuť pri predaji tých istých alebo porovnatelných aktív za porovnatelných podmienok v tom istom čase a na tom istom mieste, na ktorom sa budú predávať Nehnuteľnosti alebo ich časťi.
 - Bez toho, aby sa to dotklo iných práv Záložného veriteľa podľa tejto Záložnej zmluvy, Záložný veriteľ zvolí predaj Nehnuteľnosti na dražbe namiesto predaja Nehnuteľnosti podľa odseku (a) vyššie predtým, než začne vykonávať Záložné právo spôsobom podľa odseku (a) vyššie, avšak k výkonu Záložného práva spôsobom podľa odseku (a) vyššie môže pristúpiť, ak bude neúspešná prvá dražba bez potreby jej opakovania; Záložný veriteľ tiež môže zvoliť predaj Nehnuteľnosti na dražbe aj po tom, ako začal vykonávať Záložné právo podľa odseku (a)

- vyššie za podmienky, že o zmene spôsobu výkonu Záložného práva bude informovať Záložcu a Dlžníka.
9. Záložca a Dlžník podľa § 50 Občianskeho zákonníka potvrdzujú v prospech akékoľvek osoby, ktorá nadobudne od Záložného veriteľa Nehnuteľnosti, že:
- (a) táto osoba nie je v súvislosti s nadobudnutím Nehnuteľnosti povinná zisťovať žiadne ustanovenia ani podmienky tejto Záložnej zmluvy ohľadom oprávnenia Záložného veriteľa predaj Nehnuteľnosti (vrátane podmienok týkajúcich sa sumy kúpej ceny); a
 - (b) táto osoba je oprávnená spoľahnúť sa na predpoklad, že Záložný veriteľ je plne oprávnený vykonať predaj spôsobom, ktorým sa vykonáva, a previesť vlastníctvo na túto osobu za podmienok, ktoré sú dohodnuté medzi touto osobou a Záložným veriteľom.
10. Záložný veriteľ súhlasí s tým, že účinnosť predaja Nehnuteľnosti nenastane skôr než po polnoci stredoeurópskeho času 30-teho dňa nasledujúceho po neskoršom z nasledujúcich dní:
- (a) deň, kedy Záložca a Dlžník dostanú Oznámenie o výkone; alebo
 - (b) deň, kedy bude začatie výkonu Záložného práva vyznačené v katastri nehnuteľností; pokial' sa Zmluvné strany nedohodnú na kratšej lehote po tom, ako Záložca a Dlžník dostanú Oznámenie o výkone.
11. Výkonom Záložného práva v prospech Záložného veriteľa nevznikajú Záložnému veriteľovi žiadne povinnosti voči tretím osobám, ku ktorým bol zaviazaný Záložca alebo Dlžník na základe akýchkoľvek právnych úkonov.

Článok VIII. **Ostatné ustanovenia**

1. Záložný veriteľ sa zaväzuje informovať Záložcu a Dlžníka:
 - (a) o všetkých podstatných uskutočnených krokoch v rámci výkonu Záložného práva a o stave výkonu Záložného práva, a to raz za šesťdesiat (60) pracovných dní,
 - (b) po skončení výkonu Záložného práva o výnosoch dosiahnutých výkonom Záložného práva a o použití týchto výnosov Záložným veriteľom, a to pätnástich (15) pracovných dní od skončenia výkonu Záložného práva.
2. Záložca a Dlžník sú povinní na svoje vlastné náklady:
 - (a) uskutočniť každý úkon, ktorý bude potrebný a vyžadovaný Záložným veriteľom na vznik, trvanie alebo ochranu záujmu Záložného veriteľa podľa alebo v súvislosti s touto Záložnou zmluvou, a to najmä (ale nielen) v súvislosti s výkonom Záložného práva a Zabezpečenia podľa tejto Záložnej zmluvy;
 - (b) podpísati akúkoľvek zmluvu, dokument a uskutočniť akékoľvek iné úkony potrebné na platnosť a účinnosť tejto Záložnej zmluvy alebo pre výkon akýchkoľvek práv Záložného veriteľa podľa tejto Záložnej zmluvy,
 - (c) zabezpečiť prístup k Nehnuteľnostiam pre Záložného veriteľa a tretiu stranu určenú Záložným veriteľom na vykonanie prehliadky jej stavu a iných posúdení, ktoré sú dôležité pre Záložného veriteľa.
3. Záložné právo zriadené podľa tejto Záložnej zmluvy nie je a nebude nijako dotknuté žiadnym iným Zabezpečením ani žiadnymi inými právami, ktoré Záložný veriteľ v súčasnosti má alebo následne bude mať, a ktoré zabezpečujú alebo budú zabezpečovať Zabezpečenú pohľadávkou.

4. Záložca a Dlžník sa zaväzujú, že Záloh bude po celé obdobie platnosti a účinnosti tejto Záložnej zmluvy poistený v súlade s Úverovou zmluvou, budú riadne a v čas platiť poistné a poistné plnenie bude vinkulované v prospech Záložného veriteľa.
5. Záložca a Dlžník sa zaväzujú riadne a v plnom rozsahu dodržiavať ustanovenia tejto Záložnej zmluvy.
6. V prípade výkonu Záložného práva odpredajom Zálohu sa Záložca a Dlžník zaväzujú poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť tak, aby boli uspokojené oprávnené záujmy Záložného veriteľa.
7. Záložný veriteľ nebude zodpovedný za žiadnu škodu (vrátane škody, ktorá vznikne následkom akýchkoľvek zmien v devízových kurzoch), ktorá môže nastať následkom výkonu alebo zamýšľaného výkonu, opomenutia alebo neuplatnenia ktoréhokoľvek z jeho práv podľa tejto Záložnej zmluvy.
8. V prípade, ak Záložca, Dlžník poruší akúkoľvek z povinností uvedených v čl. III ods. 2, čl. IV ods. 8, čl. V ods. 2, čl. V ods. 4, čl. V ods. 5, čl. V ods. 8, čl. V ods. 9, čl. VII ods. 6, čl. VIII ods. 2, čl. VIII ods. 4, čl. VIII ods. 6 Záložnej zmluvy, je Záložný veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka zaplatenie zmluvnej pokuty až do výšky 5 % z poskytnutého Úveru za každé porušenie zvlášť, pričom nárok Záložného veriteľa na náhradu škody v celom rozsahu tým nie jedotknutý.
9. Všetky zmeny týkajúce sa Záložcu, Dlžníka a Nehnuteľností (predovšetkým zrušenie a/alebo zánik Záložcu s právnym nástupcom alebo bez, ozdravný režim Dlžníka, nútená správa Dlžníka, zmena údajov o Záložcovi alebo Dlžníkovi uvedených v záhlaví Záložnej zmluvy, uskutočnenie zvýšenia alebo zníženia základného imania Záložcu, zmena právnej formy, zmena spoločníkov/akcionárov Záložcu, zmeny súvisiace s Nehnuteľnosťami, poistnou zmluvou), sú Záložca a Dlžník povinní vopred písomne oznámiť Záložnému veriteľovi.
10. Záložný veriteľ nesmie zverejniť tie skutočnosti, ktoré tvoria obchodné a prevádzkové tajomstvo Záložcu.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny v osobe Záložcu alebo ak by došlo k jeho rozdeleniu na viacero samostatných subjektov, sú tito povinní v takom prípade vopred písomne o tom Záložného veriteľa informovať.
12. Záložca je povinný oznámiť Záložnému veriteľovi, ktorý subjekt v prípade rozdelenia, zmeny forem, alebo iného právneho nástupníctva, prevzal záväzok zo Záložnej zmluvy.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak bude Záložný veriteľ nútene uplatniť výkon záložného práva akoukoľvek formou a nebude určený subjekt, ktorý prevzal záväzok z Úverovej zmluvy s ohľadom na ustanovenie predchádzajúceho odseku tohto článku Záložnej zmluvy, má Záložný veriteľ právo uplatniť svoj nárok voči ktorémukoľvek nástupníckemu subjektu.

Článok IX.
Zánik Záložného práva

1. Záložné právo zanikne len za predpokladu, že nastane jedna alebo viaceré z nasledovných skutočností:
 - (i) skončila Doba zabezpečenia;
 - (ii) v celom rozsahu zanikla Zabezpečená pohľadávka, vrátane príslušenstva a všetkých jej súčasti;
 - (iii) Záložný veriteľ vystaví písomné potvrdenie s úradne osvedčeným podpisom o vzdaní sa Záložného práva vo vzťahu k Nehnuteľnostiam;
 - (iv) Nehnuteľnosti prestanú existovať,
 - (v) z iných dôvodov uvedených v platnom právnom predpise Slovenskej republiky.
2. Záložný veriteľ je povinný poskytnúť Záložcovi alebo Dlžníkovi písomný dokument, ktorý bude potvrdzovať zánik Záložného práva k Nehnuteľnostiam alebo niektornej ich časti, a to bezodkladne po písomnej žiadosti Záložcu alebo Dlžníka, avšak nie skôr, ako dôjde k niektornej zo skutočností uvedených v bode 1 tohto článku Záložnej zmluvy. Záložný veriteľ je povinný poskytnúť Záložcovi alebo Dlžníkovi včas d'alšiu súčinnosť potrebnú pre zabezpečenie čo najskoršieho výmazu Záložného práva z katastra nehnuteľností. Záložca alebo Dlžník sú povinní podať žiadosť o výmaz Záložného práva z katastra nehnuteľností bezodkladne po prijatí potvrdenia o zániku Záložného práva.
3. V súlade s § 151md ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka, po zániku Záložného práva sa vykoná výmaz Záložného práva z katastra nehnuteľností, a to ku dňu zániku Záložného práva. Záložný veriteľ je povinný podať písomnú žiadosť o výmaz Záložného práva z katastra nehnuteľností bez zbytočného odkladu po zániku Záložného práva. Žiadosť o výmaz Záložného práva z katastra nehnuteľností sú oprávnení podať aj Záložca alebo Dlžník, pričom predmetnú žiadosť sú povinní doložiť písomným potvrdením o zániku Záložného práva vystaveným Záložným veriteľom podľa bodu (2) tohto článku Záložnej zmluvy.
4. Záložca a Dlžník súhlasia s tým, že v prípade akýchkoľvek pochybností o čase zániku akejkoľvek Zabezpečenej pohľadávky bude písomné potvrdenie vystavené Záložným veriteľom nezvratným a konečným dôkazom o čase zániku a splnenia akéhokoľvek takejto Zabezpečenej pohľadávky.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti z tejto Záložnej zmluvy prechádzajú na právneho nástupcu/ov Záložcu a Dlžníka.
2. Pre účely vylúčenia všetkých pochybností dojednaniami podľa tejto Záložnej zmluvy sa nemenia platobné podmienky a podmienky splatnosti na základe Úverovej zmluvy.
3. Táto Záložná zmluva sa riadi platnými a účinnými všeobecné záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä, ale nie výlučne, Občianskym zákonníkom, zákonom č. 182/1993 Z. z. v platnom znení a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení.
4. Bez toho, aby tým bolo dotknuté ktorékoľvek ustanovenie tejto Záložnej zmluvy, Zmluvné strany sa dohodli, že použitie akéhokoľvek ustanovenia ktoréhokoľvek právneho predpisu Slovenskej republiky, ktoré nie je kogentné, je výslovne vylúčené v rozsahu, v ktorom by jeho použitie mohlo meniť (čiastočne alebo úplne) význam alebo účel ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Záložnej zmluvy.

5. Pre odstránenie pochybností platí, že všetky ostatné práva Záložného veriteľa podľa ktoréhokoľvek právneho predpisu alebo Úverovej zmluvy ostávajú zachované.
6. Táto Záložná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými Zmluvnými stranami, ktorý je uvedený v závere tejto Záložnej zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a odseku 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany berú na vedomie, že Záložné právo vzniká a vecnoprávne účinky tejto Zmluvy nastávajú až právoplatnosťou rozhodnutia príslušného okresného úradu (katastrálny odbor) o povolení vkladu Záložného práva k Nehnuteľnostiam v prospech Záložného veriteľa.
7. Túto Záložnú zmluvu možno meniť, dopĺňať alebo zrušiť výlučne písomnou dohodou Zmluvných strán. Táto Záložná zmluva sa uzatvára písomne, vyhotovuje sa v piatich (5) rovnopisoch, jeden rovnopis pre každú Zmluvnú stranu a dva rovnopisy pre kataster nehnuteľností. Návrh na vklad Záložného práva do katastra nehnuteľností podá Záložca, resp. Dlžník, resp. Záložný veriteľ za podmienok podľa tejto Záložnej zmluvy.
8. Ak je alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto Záložnej zmluvy neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, nebude tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Záložnej zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradíť dohodou ustanovenie neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné novým ustanovením platným, účinným a vykonateľným, ktoré bude najviac zodpovedať hospodárskemu účelu pôvodného ustanovenia neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného. Do toho času platí zodpovedajúca právna úprava Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov Slovenskej republiky.
9. Táto Záložná zmluva predstavuje jediný a úplný dohovor Zmluvných strán ohľadne jej predmetu, pričom ako taká, nahradza všetky predchádzajúce ústne a/alebo písomné dohovory Zmluvných strán ohľadne všetkých otázok dotýkajúcich sa predmetu Záložnej zmluvy.
10. Všetku korešpondenciu (okrem bežných oznamení podľa vlastnej úvahy Záložného veriteľa), ktorá je adresovaná Záložcovi a/alebo Dlžníkovi, Záložný veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla Záložcu a Dlžníka uvedenú v záhlaví Záložnej zmluvy. Ak Záložca a/alebo Dlžník neprevzemú zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Záložca a/alebo Dlžník zásielku v odbernej lehote od uloženia nevyzdvihnu, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň doručenia, aj keď sa Záložca a/alebo Dlžník o uložení nedozvedeli.
11. V prípade, ak korešpondencia nemusí byť doručovaná Záložcovi a/alebo Dlžníkovi v listinnej podobe, Záložný veriteľ ju bude doručovať do elektronickej schránky (e-schránky) Záložcu a/alebo Dlžníka cez Ústredný portál verejnej správy www.slovensko.sk <<http://www.slovensko.sk>> obyčajným doručením prostredníctvom formuláru „Všeobecná agenda - rozhodnutie“. Zásielka (e-správa) sa považuje za doručenú Záložcovi a/alebo Dlžníkovi v deň bezprostredne nasledujúci po uložení e-správy v jeho e-schránke.



12. Zmluvné strany vyhlasujú, že si text tejto Záložnej zmluvy pozorne prečítili, jeho obsahu porozumeli, a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôle, bez akýchkoľvek omylov, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi, ktoré pripájajú.

V Bratislave dňa 12.05.2021

v.o. VELKEY VSI NAD IPÔNOM dňa 11.-05-2021

Záložný veriteľ:

.....

Mg

Odbor spr