

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

(ďalej len „Záložná zmluva“)

uzatvorená podľa § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka medzi

1. ZÁLOŽNÝ VERITEĽ:

Slovenská republika

v mene ktorej koná: **Realizátor projektu** pod Ministerstvom hospodárstva SR ako príjemcom grantových prostriedkov, ktorý je

Názov: Slovenská inovačná a energetická agentúra
 Sídlo: Bajkalská 27, 827 99 Bratislava 27
 Právna forma: štátna príspevková organizácia
 IČO: 00002801
 Štatutárny orgán: JUDr. Svetlana Gavorová, generálna riaditeľka SIEA
 Zriadená na základe rozhodnutia Ministerstva hospodárstva SR č. 7/2007 zo dňa 30. 4. 2007
 (ďalej aj „Záložný veriteľ“, „Realizátor“, „SIEA“)

a

2. ZÁLOŽCA:

Obchodné meno/názov: **obec Žihárec**
 Adresa/sídlo: Žihárec 599, 925 83 Žihárec,
 Štatutárny orgán: Alajos Baranyay, starosta obce
 IČO: 00306347
 (ďalej aj ako „Záložca“, „Obec“)

(ďalej spoločne ako „Zmluvné strany“)

Článok I.

Určenie zabezpečenej pohľadávky

1. Predmetom tejto Záložnej zmluvy je dohoda Zmluvných strán o zabezpečení pohľadávky Záložného veriteľa, ktorá môže vzniknúť v budúcnosti na základe „Zmluvy o spolupráci“ (ďalej len „Zmluva“), uzavretej medzi Záložným veriteľom a Záložcom po splnení nižšie uvedených podmienok.
2. Záložným právom zriadeným touto Záložnou zmluvou sa zabezpečuje v zmysle ustanovenia § 151c ods. 2 Občianskeho zákonníka pohľadávka Záložného veriteľa, ktorá môže vzniknúť v budúcnosti za nasledovných podmienok:
 - Záložca poruší akékoľvek ustanovenia Zmluvy takým spôsobom, že Záložný veriteľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť; dôjde k predčasnému ukončeniu Zmluvy počas realizácie Projektu (špecifikovaného v Zmluve) z dôvodov na strane Záložcu alebo zo strany Záložcu alebo k inej skutočnosti predpokladanej zákonom a/alebo Zmluvou v súvislosti s predčasným ukončením Zmluvy, pričom Záložnému veriteľovi v takom prípade vznikne v zmysle zákona a/alebo Zmluvy nárok voči Záložcovi na úhradu ceny plnení poskytnutých a dodaných Záložcovi v súvislosti s realizáciou Projektu podľa

Zmluvy, nárok na náhradu škody a iné prípadné nároky v zmysle Zmluvy a platných právnych predpisov.

3. Záložným právom zriadeným touto Záložnou zmluvou sa zabezpečuje pohľadávka uvedená v článku I. bode 1. v spojení s bodom 2. tohto článku, a to pohľadávka:
 - a) na vrátenie peňažných prostriedkov poskytnutých Záložným veriteľom zo štátneho rozpočtu a Európskou bankou pre obnovu a rozvoj z Grantových finančných prostriedkov určených na realizáciu projektu „Energetická efektívnosť vo verejných budovách“ do sumy plnej výšky poskytnutého nenávratného finančného príspevku, t.j.: 70000 €, (slovom: „sedemdesiatisíc EUR“),
 - b) na vrátenie istiny finančného príspevku (peňažná čiastka preplatená Zhotoviteľovi, ktorý uskutočňoval rekonštrukciu Budovy vo vlastníctve Záložcu, ako je definovaná v Zmluve) ako bezdôvodného obohatenia v prípade neplatnosti Zmluvy, odstúpenia od Zmluvy alebo iného zániku Zmluvy,
 - c) na náhradu škody a nákladov účelne vynaložených na uplatnenie práv zo Zmluvy a na náhradu nákladov účelne vynaložených v súvislosti s výkonom záložného práva podľa tejto Záložnej zmluvy.
4. Najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, predstavuje sumu 80000 € (slovom: osemdesiatisíc EUR).
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Záložca záloh uvedený v článku II. bod 1. poskytuje a Záložný veriteľ prijíma záložné právo na záloh špecifikovaný v článku II. bod 1. tejto Záložnej zmluvy na účely zabezpečenia pohľadávky Záložného veriteľa, ktorá môže vzniknúť v zmysle ustanovení Zmluvy a podľa bodu 1. až 3. tohto článku.
6. Výška budúcej pohľadávky Záložného veriteľa, ktorá závisí od realizácie Projektu (ako je definovaný v Zmluve), financovaného z Grantu, bude uspokojená z výťažku prípadného speňazenia zálohu.

Článok II. Určenie zálohu

1. Na zabezpečenie pohľadávky uvedenej v bode 1. až 3. článku I. tejto Záložnej zmluvy sa zriaďuje záložné právo na nasledovné nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Záložcu:

nehnuteľnosti zapísané na LV č. 1, katastrálne územie Žihárec, obec Žihárec, okres Šaľa. List vlastníctva je vedený Katastrálnym úradom v Nitre, Správa katastra Šaľa a nehnuteľnosti sú na ňom zapísané ako:

Parcely registra „C“ :

1) parc. č. 1075/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1868 m²

Stavby :

1) stavba so súpisným číslom 85, postavená na parcele č. 1075/1, popis stavby: Kultúrno-spoločenské a informačné centrum

(ďalej len „záloh“)

2. Záložca vyhlasuje, že na zálohu špecifikovanom v tejto Záložnej zmluve neviaznu žiadne ťarchy a nie je zaťažený žiadnym právom tretej osoby. Ďalej vyhlasuje, že k zálohu má výlučné vlastnícke právo neobmedzené žiadnou treťou osobou a v súvislosti so zálohom sa nevedú žiadne súdne, exekučné, konkurzné, reštitučné ani iné konania.

Článok III. Podmienky záložného práva

1. Touto Záložnou zmluvou sa zriaďuje pre Záložného veriteľa záložné právo k zálohu uvedenému v článku II. bod 1. tejto Záložnej zmluvy na zabezpečenie pohľadávok uvedených v článku I. tejto Záložnej zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vykonať všetky úkony k tomu, aby záložné právo podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka v prospech Záložného veriteľa vzniklo. V prípade porušenia tejto povinnosti, resp. v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti Záložcu vyplývajúcej zo Záložnej zmluvy Záložcom je Záložný veriteľ oprávnený odstúpiť od Záložnej zmluvy. Akékoľvek porušenie povinností Záložcu vyplývajúcich zo Záložnej zmluvy Zmluvné strany kvalifikujú ako závažné porušenie Zmluvy.
3. a) Záložné právo v prospech Záložného veriteľa vzniká v zmysle § 151e ods. 2 Občianskeho zákonníka:
 - k nehnuteľnosti, ktorú má Záložca pri podpise tejto Záložnej zmluvy vo svojom vlastníctve zápisom tohto práva do katastra nehnuteľností,
- b) Záložné právo v prospech Záložného veriteľa vzniká v zmysle § 151f ods. 2 Občianskeho zákonníka:
 - k nehnuteľnosti, ktorú Záložca nadobudne v budúcnosti alebo ktorá vznikne v budúcnosti, až po nadobudnutí vlastníckeho práva Záložcom registráciou tohto záložného práva na katastri nehnuteľností.

Návrh na vklad záložného práva podľa tejto Záložnej zmluvy do katastra nehnuteľností podá Záložca najneskôr do 3 pracovných dní od doručenia podpísanej Záložnej zmluvy. Výdavky spojené so zriadením záložného práva a s jeho vkladom do katastra nehnuteľností znáša Záložca. Jeden rovnopis originálu návrhu na vklad zmluvy o zriadení záložného práva s vyznačením jeho prijatia príslušným orgánom, predloží Záložca Záložnému veriteľovi najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia podpísanej Záložnej zmluvy. V prípade záložného práva k nehnuteľnosti, ktorá vznikne v budúcnosti, sa Záložca zaväzuje podať návrh na vklad záložného práva v prospech Záložného veriteľa bez omeškania odo dňa uzavretia ďalšej záložnej zmluvy, najneskôr však do 7 dní od písomného oznámenia Záložného veriteľa Záložcovi.

4. Záložca sa zaväzuje riadne sa o záloh starať a jeho prípadné poškodenie bez zbytočného odkladu odstrániť a vrátiť záloh do pôvodného stavu.
5. Pri nakladaní so zálohom sa Záložca zaväzuje zdržať sa všetkého, čím sa záloh okrem bežného opotrebovania zhoršuje alebo hodnota zálohu znižuje na ujmu Záložného veriteľa, najmä čo by mohlo sťažiť, či znemožniť celkom alebo sčasti uskutočnenie oprávnení Záložného veriteľa na uspokojenie zo zálohu podľa tejto Záložnej zmluvy.
6. Záložný veriteľ je oprávnený preverovať stav zálohu. Na tento účel je oprávnený vstupovať na a do nehnuteľností, ktoré sú zálohom. Záložca je povinný tieto prehliadky Záložnému veriteľovi umožniť a zároveň sa zaväzuje túto činnosť Záložného veriteľa všetkými možnými spôsobmi uľahčiť, a to po celú dobu trvania záložného práva a poskytnúť mu potrebnú súčinnosť.

7. Záložca sa zaväzuje, že záloh, až do času splnenia Zmluvy nescudzí, nedaruje ani nezaťaží akýmkoľvek právom v prospech tretej osoby.

Článok IV. Výkon záložného práva

1. Ak Záložca nesplní riadne a včas pohľadávku, zabezpečenú záložným právom zriadeným touto Záložnou zmluvou, Záložnému veriteľovi v zmysle Zmluvy, a to ani po predchádzajúcom písomnom upozornení o výkone záložného práva, je Záložný veriteľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku výťažkom zo zálohu získaným týmito spôsobmi:
 - a) predat' záloh súdnym výkonom rozhodnutia alebo exekúciou podľa osobitných predpisov, alebo
 - b) predat' záloh na dražbe podľa osobitného zákona alebo na verejnej dražbe, alebo
 - c) iným vhodným spôsobom predaja, alebo
 - d) iným spôsobom podľa predpisov, ktoré budú platné v dobe vzniku podmienok na výkon záložného práva.
2. Výber vhodného spôsobu výkonu záložného práva patrí Záložnému veriteľovi, ktorý toto oprávnenie zrealizuje. V prípadoch uvedených v bode 1. písm. b) a c) tohto článku je Záložný veriteľ oprávnený nakladať so zálohom na základe záložného práva ako práva k cudzej veci.
3. Záložný veriteľ môže pri výkone svojho záložného práva predat' (alebo dať predat') záloh na verejnej dražbe alebo iným vhodným spôsobom získať výťažok zo zálohu, ktorý upravuje táto Záložná zmluva alebo príslušné právne predpisy.
4. Za iné vhodné spôsoby výkonu záložného práva sa považujú:
 - 4.1. Priamy predaj tretej osobe, ktorá zaplatí za záloh minimálne cenu stanovenú na základe znaleckého posudku o všeobecnej hodnote nehnuteľností, podaného znalcom alebo Záložným veriteľom, pričom kúpna cena bude kupujúcim vyplatená ku dňu účinnosti kúpnej zmluvy. O predaji predmetu zálohu v tomto prípade bude Záložný veriteľ Záložcu vopred informovať.
 - 4.2. Vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže (ďalej len „Súťaž“) Záložným veriteľom.
 - a) Za dostatočnú lehotu trvania Súťaže sa považuje lehota jedného mesiaca od uverejnenia vyhlásenia Súťaže. Za vhodný spôsob uverejnenia podmienok Súťaže sa považuje oznámenie o vyhlásení Súťaže v minimálne dvoch realitných kanceláriách pôsobiacich na území SR. Najvhodnejším z predložených návrhov sa rozumie návrh na uzavretie kúpnej zmluvy s najvyššou kúpnu cenou a najskorším zaplacením kúpnej ceny. Záložný veriteľ je oprávnený určiť prioritu uvedených kritérií pre výber najvhodnejšieho návrhu.
 - b) Minimálna cena, ktorá bude v priebehu Súťaže akceptovateľnou, bude cena stanovená na základe znaleckého posudku o všeobecnej hodnote nehnuteľností, podaného znalcom podľa osobitného predpisu, v čase výkonu záložného práva.
 - c) V prípade, ak nebude uzatvorená kúpna zmluva s účastníkom Súťaže, ktorý predložil najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy v určenom čase, má Záložný veriteľ právo Súťaž opakovať, alebo vykonať spôsob uvedený v bode 4.1.
 - d) Záložný veriteľ má právo predat' záloh pod minimálnu cenu, a to len v prípade, ak sa ani po druhom opakovaní Súťaže nepodarí záloh predat'.
5. Realizáciu záložného práva vykoná priamo Záložný veriteľ alebo ju Záložný veriteľ vykoná prostredníctvom tretej osoby, ktorá je na realizáciu tejto činnosti oprávnená.
6. Záložný veriteľ sa zaväzuje v zmysle § 151m Občianskeho zákonníka oznámiť výkon záložného práva Záložcovi. S výkonom záložného práva môže Záložný veriteľ začať najskôr po 30 dňoch

od oznámenia realizácie záložného práva Záložcovi, pokiaľ sa Záložný veriteľ a Záložca nedohodnú na skoršom výkone záložného práva.

7. Záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť Záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva. Najmä je povinný vydať Záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú potrebnú súčinnosť.
8. Z dôvodu, že pri predaji zálohu koná Záložný veriteľ v mene Záložcu, Záložca ako mandant poveruje a zároveň splnomocňuje Záložného veriteľa ako mandatára, aby pri výkone záložného práva predal záloh v mene Záložcu ako mandanta a udeľuje mu plnomocenstvo, aby uskutočnil všetky úkony, potrebné a nevyhnutné na výkon záložného práva podľa tejto Záložnej zmluvy, a to najmä aby
 - a) zabezpečil znalecký posudok na ocenenie zálohu znalcom, podľa výberu Záložného veriteľa ako mandatára,
 - b) zabezpečil, aby predložil návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech tretej osoby príslušnej správe katastra nehnuteľností,
 - c) podpísal v zastúpení Záložcu ako mandanta kúpnu zmluvu,
 - d) na vykonanie všetkých ďalších právnych úkonov súvisiacich s predajom zálohu .
9. Hodnota výťažku z predaja zálohu bude použitá na úhradu pohľadávky Záložného veriteľa zabezpečenej touto Záložnou zmluvou. Platobná dispozícia bude včlenená do kúpnej zmluvy uzatvorenej so záujemcom o nadobudnutie zálohu.
10. Záložný veriteľ ako mandatár plnomocenstvo prijíma a zaväzuje sa postupovať pri výkone záložného práva efektívne, s odbornou starostlivosťou a podľa platných predpisov a uskutočňovať činnosť, na ktorú sa zaviazal v súlade so záujmami Záložcu ako mandanta.
11. Záložca ako mandant nie je oprávnený plnomocenstvo vypovedať a zaväzuje sa plnomocenstvo, počas trvania tejto Záložnej zmluvy, nevypovedať. Škodu, ktorá vznikne Záložnému veriteľovi porušením tejto povinnosti Záložcom, je Záložca povinný bez omeškania uhradiť. Zmluvné strany týmto vylučujú platnosť všetkých ustanovení Obchodného zákonníka vzťahujúcich sa k úprave mandátnej zmluvy, ktoré sa priečia alebo inak zhoršujú realizáciu tejto Záložnej zmluvy.

Článok V.

Trvanie a zánik záložného práva

1. Záložné právo podľa tejto Záložnej zmluvy v prospech Záložného veriteľa sa zriaďuje na dobu neurčitú, avšak trvá minimálne 7 rokov odo dňa právoplatného kolaudačného rozhodnutia po realizácii Projektu v zmysle Zmluvy. V prípadoch, kedy zákon nevyžaduje kolaudačné konanie táto 7 ročná lehota začína plynúť odo dňa riadneho dokončenia a prevzatia stavby Obcou (dokončenia rekonštrukčných prác/Projektu).
2. Záložné právo zriadené touto Záložnou zmluvou zaniká:
 - a) okamžikom splnenia všetkých povinností Záložcu v prospech Záložného veriteľa, ktoré vyplývajú zo Zmluvy, alebo
 - b) zánikom zabezpečovanej pohľadávky, alebo
 - c) okamžikom, keď Záložca alebo iná osoba v prospech Záložného veriteľa právoplatne zriadi iné zabezpečenie jeho pohľadávky a Záložný veriteľ toto nové zabezpečenie akceptuje a písomne vyhlási, že súhlasí s tým, aby nové zabezpečenie nahradilo záložné právo, ktoré vzniklo na základe tejto Záložnej zmluvy, alebo
 - d) vzdaním sa záložného práva Záložným veriteľom, alebo

- e) okamžikom zániku zálohu, alebo
 - f) okamžikom, kedy nastanú iné skutočnosti, na základe ktorých zaniká záložné právo podľa zákona alebo tejto Záložnej zmluvy.
3. Po zániku záložného práva zriadeného touto Záložnou zmluvou sa Záložný veriteľ zaväzuje vykonať všetky úkony k tomu, aby bolo záložné právo v jeho prospech zrušené a vymazané z príslušných registrov.
 4. Minimálna doba trvania záložného práva podľa tejto Záložnej zmluvy sa predlžuje pri predĺžení platnosti Zmluvy alebo záväzkov z nej vyplývajúcich.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti z tejto Záložnej zmluvy prechádzajú na právneho nástupcu Záložcu a taktiež na právneho nástupcu Záložného veriteľa.
2. Záložca sa zaväzuje v lehote do 3 pracovných dní od vzniku predmetnej skutočnosti písomne s preukázateľným doručením informovať Záložného veriteľa o:
 - a) každej zmene identifikačných údajov záložcu vrátane právneho nástupníctva
 - b) správnom, súdnom, exekučnom alebo inom konaní, ktoré súvisí s predmetom plnenia zmluvy
 - c) vstupe Záložcu do nútenej správy
 - d) akýchkoľvek iných skutočnostiach, ktoré by mohli mať vplyv na hodnotu zálohu a/alebo výkon záložného práva
3. Záložnú zmluvu je možné zmeniť iba písomne na základe vzájomného súhlasu Zmluvných strán formou dodatku k nej.
4. Právne vzťahy vyslovene neupravené v tejto Záložnej zmluve týkajúce sa záložného práva sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, a to prvotne podľa § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka. Ostatné právne vzťahy medzi Záložcom a Záložným veriteľom, ktoré nemajú priamy súvis so záložným právom, sa riadia Obchodným zákonníkom.
5. Záložná zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z toho 2 pre potreby príslušnej správy katastra, 1 pre Záložného veriteľa a 1 pre Záložcu.
6. Záložná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Záložnej zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Záložné právo zriadené touto zmluvou vzniká vkladom do príslušného katastra nehnuteľností.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Záložná zmluva vznikla na základe ich slobodnej, vážnej a určitej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Na dôkaz týchto skutočností pripájajú Zmluvné strany k dohodnutým zmluvným ustanoveniam svoje podpisy, na strane Záložcu úradne overené.
8. Záložca sa zaväzuje v lehote do 3 pracovných dní od doručenia upovedomia o začatí exekúcie písomne upozorniť exekútora, že podľa ustanovenia § 8 ods. 10 zákona č. 523/2004 Z.z. v súvislosti s ustanovením § 61 a) zákona č. 233/1995 Z.z. hnutel'ný a nehnuteľný majetok obstaraný a/alebo zhodnotený z prostriedkov poskytnutých na základe Zmluvy (prostriedky z fondu BIDSF) nepodliehajú výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov s výnimkou výkonu rozhodnutia realizovaného Záložným veriteľom.
9. V súlade s ustanovením § 8 ods. 10 druhej vety zákona č. 523/2004 Z.z nepodlieha hnutel'ný majetok a nehnuteľný majetok obstaraný alebo zhodnotený z prostriedkov poskytnutých zo

štátneho rozpočtu, z rozpočtu Európskej únie alebo z fondu BIDSF výkonu rozhodnutia, s výnimkou výkonu rozhodnutia realizovaného Záložným veriteľom.

10. Záložca vyhlasuje, že predmet Projektu nebol a nie je predmetom žiadneho iného financovania/spolufinancovania zo štrukturálnych fondov, Kohézneho fondu alebo akéhokoľvek iného finančného nástroja Európskeho spoločenstva a nebol ani predmetom financovania/spolufinancovania z rozpočtu Spoločenstva v predchádzajúcich programových obdobiach.

Záložný veriteľ:

Záložca:

Bratislava, dňa

Žihárec, dňa

.....
JUDr. Svetlana Gavorová
generálna riaditeľka SIEA

.....
Alajos Baranyay
starosta obce