

Záložná zmluva č. 108/220/2024

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
zastúpený: Mgr. Tomáš Nehéz, na základe poverenia

(ďalej ako „Záložný veriteľ“)

a

2. **Záložca**

Názov: Lastovičky s. r. o.
v zastúpení: Ing. Peter Gerek
so sídlom: Modrá 1395/27, 900 29 Nová Dedinka
IČO: 50234943
Zapísaný: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 110130/B

(ďalej ako " Záložca ")

3. **Dlžníci****Dlžník 1**

meno a priezvisko: Jakub Faktor
dátum narodenia:
rodné číslo:
ulica, číslo domu:
PSČ, miesto trvalého bydliska:
Štátna príslušnosť:
(ďalej ako " Dlžník 1")

Dlžník 2

meno a priezvisko: Lucia Haraslinová
dátum narodenia:
rodné číslo:
ulica, číslo domu:
PSČ, miesto trvalého bydliska:
Štátna príslušnosť:
(ďalej ako " Dlžník 2")

(Záložný veriteľ, Záložca, Dlžník1, Dlžník2 ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Strana 1 /

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí Záložnej zmluvy na základe Zmluvy o poskytnutí podpory/ Úverovej zmluvy o úvere č. 108/220/2024 (ďalej ako „Úverová zmluva“) za nasledovných podmienok.

Článok I

1. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. **1541** katastrálne územie **Dedinka pri Dunaji** obec **Nová Dedinka**, okres **Senec** a to:

Spoluvlastnícke podiely:

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

Byty:

- Byt č. 2, 1. poschodie, vchod (číslo) Krajná 6/A, Druh stavby: Rodinný dom (popis stavby: rodinný dom s 2 samostatnými byt.jedn.), číslo súpisné 1595, postavený na parc. reg. CKN č. 226/760, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7399/14798

Pozemky:

- parc. reg. CKN č. 226/760, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99 m²

- parc. reg. CKN č. 226/756, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m²

Iné údaje:

právo strpieť zriadenie, uloženie, užívanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy inžinierskej stavby-vodovod, kanalizácia, NN káblové vedenie a vsakovacia šachta a za týmto vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami k nehnuteľnosti pozemku parc.č. 226/763 v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti rozostavaného bytu č.2, číslo vchodu Krajná 6/A, l.p., na pozemku parc.č.226/760, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 7399/14798 (LV č.1541), podľa V-9936/2020 zo dňa 02.12.2020, pvz 345/20 právo strpieť zriadenie, uloženie, užívanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy inžinierskej stavby-vodovod, kanalizácia a NN káblové vedenie a za týmto účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami k nehnuteľnostiam pozemkom parc.č.226/621, 226/913, 226/914, 226/915, v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti rozostavaný byt č.2, číslo vchodu Krajná 6/A, l.p., na pozemku parc.č.226/760, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 7399/14798 (LV č.1541), podľa V-9936/2020 zo dňa 02.12.2020, pvz 345/20 právo strpieť zriadenie, uloženie, užívanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy inžinierskej stavby-žumpa a za týmto účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami k nehnuteľnostiam pozemkom parc.č.226/860, 226/861, 226/862, 226/863 v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti rozostavaný byt č.2, číslo vchodu Krajná 6/A, l.p., na pozemku parc.č.226/760, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 7399/14798 (LV č.1541), podľa V-9936/2020 zo dňa 02.12.2020, pvz 345/20

2. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. **1566** katastrálne územie **Dedinka pri Dunaji** obec **Nová Dedinka**, okres **Senec** a to:

Spoluvlastnícke podiely:

- Záložca je podielovým vlastníkom v podieli 1/10 k celku

Pozemky:

-parc. reg. CKN č. 226/914, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 44 m²

ČASŤ C: ĎALŠIE

Vecné bremeno- spočívajúce v povinnosti strpieť zriadenie, uloženie, užívanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy inžinierskej stavby-vodovod, kanalizácia a NN káblové vedenie a za týmto účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami k nehnuteľnosti pozemku parc.č. 226/914, v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti rozostavaný byt č.2, číslo vchodu Krajná 6/A, 1.p., na pozemku parc.č.226/760, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 7399/14798 (LV č.1541), podľa V-9936/2020 zo dňa 02.12.2020, pvz 345/20

3. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. **1502** katastrálne územie **Dedinka pri Dunaji** obec **Nová Dedinka**, okres **Senec** a to:

Spoluvlastnícke podiely:

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

Pozemky:

-parc. reg. CKN č. 226/865, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13 m²

-parc. reg. CKN č. 226/866, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13 m²

Iné údaje:

GP č. 28/2019 zo dňa 27.11.2019, č. overenia 2053/19, č. ZPMZ 921, V-3662/20, 194/20

GP č.42/2020 zo dňa 29.10.2020, číslo overenia 1974/2020, ZPMZ 978, V-9936/20-pvz 345/20

právo strpieť zriadenie, uloženie, užívanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy inžinierskej stavby-dažďová kanalizácia a za týmto účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami k nehnuteľnostiam pozemkom parc.č.226/622,226/880, 226/881,226/882,226/883,226/884,226/885,226/886,226/887,226/888,226/889,226/890,226/893,226/894,226/896,226/897,226/898,226/899,226/900,226/901,226/902,226/903,226/906,226/907,226/908,226/909,226/910,226/627,226/87,226/875,226/876,226/877,226/878,v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti pozemku parc.č.226/621,502/14 (GP č.09/2023,G1-567/2023,ZPMZ 1100) (LV č.1502), podľa V-9936/2020 zo dňa 02.12.2020,pvz 345/20

GP č.29/2021 zo dňa 30.07.2021, číslo overenia G1-1561/2021, ZPMZ 1014, R-1325/21-pvz 693/21

GP č.46/2022 zo dňa 21.11.2022, číslo overenia G1-2029/2022, ZPMZ 1089, R-1751/2022-pvz 395/22

GP č.09/2023 zo dňa 25.04.2023, číslo overenia G1-567/2023, ZPMZ 1100, R-751/2023

ČASŤ C: ŤARCHY

Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti na zaťaženej nehnuteľnosti strpieť

a/ zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení v rozsahu vyznačenom na GP č. 396-2/2016 zo dňa 28.3.2016, č. ov. 957/2017,

b/ užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie

c/ vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a/ a b/ k nehnuteľnosti:

p.č. 226/467, 226/621, (GP č.09/2023,G1-567/2023,ZPMZ 1100) 226/629, /GP č. 29/17 zo dňa 7.2.2018, č.ov. 9/18, ZPMZ 835, Z-2779/18, 201/18/, novozniknuté pozemky parc.č.226/877,226/873,226/872,226/870,226/868,226/866,226/865,226/863,226/862,226/861,226/852,226/851,226/849,226/846,226/843)GP č.42/2020 zo dňa 29.10.2020, číslo overenia 1974/2020, ZPMZ 978, V-9936/20-pvz 345/20) v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 3636518 podľa zmluvy V-6472/2017 zo dňa 30.8.2017, pvz 224/17

Vecné bremeno- spočívajúce v povinnosti strpieť zriadenie, uloženie, užívanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy inžinierskej stavby-vodovod, kanalizácia a NN káblové vedenie a za týmto účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami k nehnuteľnostiam pozemkom parc.č.226/621, (GP č.09/2023,G1- 567/2023,ZPMZ 1100), 226/915, v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti rozostavaný byt č.2, číslo vchodu Krajná 6/A, I.p., na pozemku parc.č.226/760, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 7399/14798 (LV č.1541), podľa V-9936/2020 zo dňa 02.12.2020,pvz 345/20

Vecné bremeno- spočívajúce v povinnosti strpieť zriadenie, uloženie, užívanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy inžinierskej stavby-žumpa a za týmto účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami k nehnuteľnostiam pozemkom parc.č.226/861,226/862,226/863 v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti rozostavaný byt č.2, číslo vchodu Krajná 6/A, I.p., na pozemku parc.č.226/760, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 7399/14798 (LV č.1541), podľa V-9936/2020 zo dňa 02.12.2020,pvz 345/20

Článok II

1. Záložca dáva do zálohy nehnuteľnosti vo svojom vlastníctve uvedené v Článku I. Záložnej zmluvy (ďalej ako „Predmet záložného práva“ alebo „Záloh“) a zriaďuje k nim záložné právo v prospech Záložného veriteľa, ktorý toto právo prijíma, na zabezpečenie pohľadávky Záložného veriteľa voči Dlžníkovi¹, Dlžníkovi², resp. ich právnym nástupcom vyplývajúcej z Úverovej zmluvy.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že úver poskytnutý na základe Úverovej zmluvy bol poskytnutý z prostriedkov štátneho rozpočtu SR a Zmluvné strany majú povinnosť dodržiavať ustanovenia zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov, zákona č. 374/2014 o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
3. V prípade, ak sa Dlžník stane vlastníkom zakladanej nehnuteľnosti, záložný veriteľ súhlasí s prevodom Zálohu uvedeného v Článku I. do vlastníctva Dlžníka. Prevodom vlastníctva k predmetu zálohu špecifikovanému v Článku I. tejto zmluvy, ktorý je vo vlastníctve Záložcu, prechádzajú všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy zo Záložcu na Dlžníka, ktorý tak vstupuje do postavenia záložcu.
4. Bez vopred udeleného písomného súhlasu zo strany Záložného veriteľa nesmie Záložca Predmet záložného práva zaťažiť inými ťarchami, scudziť, darovať, zriaďiť záložné právo v prospech iných subjektov a pod.
5. Záložca je povinný sa o predmet záložného práva riadne starať a chrániť ho pred zničením. Prípadné poškodenie alebo iné znehodnotenie Zálohu sa Záložca zaväzuje bez zbytočného odkladu odstrániť.
6. Pri nakladaní so Zálohom sa Záložca zaväzuje zdržať sa všetkého, čím sa Záloh zhoršuje 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.
7. Záložca sa zaväzuje, že počas platnosti a účinnosti tejto Záložnej zmluvy nezmení 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 bude ich používať na tento účel obvyklým spôsobom.

Článok III

1. Hodnota Zálohu podľa znaleckého posudku č. 09/2024 je = 209 000,00€.
2. Na základe Úverovej zmluvy Záložný veriteľ poskytol Dlžníkovi1, Dlžníkovi2 úver vo výške = 160 000,00€ (ďalej ako „Úver“).
3. Záložné právo je zriadené na sumu = 208 000,00€.

Článok IV

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa Dlžník1, Dlžník2 dostane do omeškania so zaplatením najmenej 3 splátok v zmysle Úverovej zmluvy bez toho, aby vopred upovedomil Záložného veriteľa, Záložný veriteľ umožní v dodatočnej lehote 30. kalendárnych dní od termínu poslednej splátky na základe písomnej výzvy dlžnú sumu vyrovnať.
2. V prípade, ak Dlžník1, Dlžník2 v dohodnutej lehote v zmysle predošlého odseku tohto Článku Záložnej zmluvy dlžnú sumu nevyrovná, má Záložný veriteľ právo uplatniť výkon záložného práva na uspokojenie svojich práv a nárokov. Záložný veriteľ má rovnako právo uplatniť výkon záložného práva v prípade, ak bola pre porušenie Úverovej zmluvy vyhlásená splatnosť nesplatennej časti úveru a táto nebola v stanovenej lehote uhradená, ako aj v prípade ak Záložný veriteľ odstúpil od Úverovej zmluvy alebo túto vypovedal a Dlžník1, Dlžník2 pohľadávku vzniknutú v dôsledku tohto odstúpenia/vypovede v stanovenej lehote v súlade s Úverovou zmluvou neuhradili.
3. Záložca týmto splnomocňuje Záložného veriteľa, aby pri splnení podmienok na výkon záložného práva odpredajom Zálohu Záložný veriteľ tak konal v ich mene.
4. Pri uplatnení výkonu záložného práva bude Záložný veriteľ postupovať s odbornou starostlivosťou tak, aby nevznikla zbytočná škoda na Predmete záložného práva, a aby boli čo najmenej poškodené záujmy Záložcu a Dlžníka1, Dlžníka2.
5. V prípade výkonu záložného práva bude Záložný veriteľ postupovať podľa platných predpisov a uskutočňovať činnosť v súlade aj so záujmami Záložcu a Dlžníka1, Dlžníka2.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výkonu záložného práva bude uspokojená pohľadávka Záložného veriteľa vzniknutá z nesplatennej časti Úveru vrátane celkového príslušenstva (zmluvný úrok, úrok z omeškania, zmluvná pokuta a pod.).
7. Záložný veriteľ má právo na úhradu účelne vynaložených nákladov spojených s realizáciou záložného práva.
8. V prípade predaja Zálohu sa v prvom rade uspokojí pohľadávka Záložného veriteľa a zostávajúci rozdiel medzi príjmom z predaja a uvedenou pohľadávkou po odpočítaní všetkých ekonomických oprávnených nákladov bude použitý v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
9. Výkonom záložného práva v prospech Záložného veriteľa nevznikajú Záložnému veriteľovi žiadne povinnosti voči tretím osobám, ku ktorým boli Záložca a Dlžník1, Dlžník2 na základe akýchkoľvek právnych úkonov zaviazaní.

Článok V

1. Záložca a Dlžník1, Dlžník2 sa zaväzujú, že Predmet záložného práva bude po celé obdobie platnosti a účinnosti tejto Záložnej zmluvy poistený v súlade s Úverovou zmluvou a poistné plnenie bude vinkulované v prospech Záložného veriteľa.

Článok VI

1. V prípade výkonu záložného práva odpredajom Zálohu sa Záložca a Dlžník1, Dlžník2 zaväzujú poskytnúť Záložnému veriteľovi všetku potrebnú súčinnosť tak, aby boli uspokojené oprávnené záujmy Záložného veriteľa, a aby boli súčasne chránené aj tie oprávnené záujmy Záložcu a Dlžníka1, Dlžníka2, ktoré by mohli byť nevhodným postupom poškodené.
2. Záložca je povinný bez zbytočného odkladu, najviac však do 5 pracovných dní oznámiť Záložnému veriteľovi všetky skutočnosti súvisiace s Predmetom záložného práva, predovšetkým, ak by bolo na Záloh zriadené exekučné záložné právo, iné práva poisťovní, účelových fondov a pod.

Článok VII

1. Záložné právo vzniká Záložnému veriteľovi zápisom v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Senec o povolení vkladu záložného práva a zaniká splnením zabezpečenej pohľadávky alebo zriadením záložného práva na nehnuteľnosť, na ktorú bol poskytnutý úver v zmysle Úverovej zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatky spojené so zriadením záložného práva znáša Záložca alebo jeden z Dlžníkov.
2. Práva a povinnosti z tejto Záložnej zmluvy prechádzajú na právneho nástupcu, prípadne dediča/ov Záložcu a Dlžníka1, Dlžníka2.
3. Záložca a Dlžník1, Dlžník2 súhlasia s tým, aby Záložný veriteľ použil ich osobné údaje vo svojom informačnom systéme. Záložný veriteľ sa zaväzuje, že bez ich výslovného súhlasu tieto neposkytne tretím osobám okrem osobitných prípadov, ktoré sú definované v Zákone o ochrane osobných údajov.
4. 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 zmysle 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.
5. Záložnú zmluvu je možné zmeniť len na základe vzájomného súhlasu Zmluvných strán.
6. Záložca a Dlžník1, Dlžník2 ručia zato, že Záložný veriteľ bude mať po celý čas platnosti a účinnosti tejto Záložnej zmluvy postavenie prednostného záložného veriteľa v súlade s ustanovením § 151 ma Občianskeho zákonníka.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že tento právny úkon urobili slobodne, vážne, bez nátlaku a bez toho, aby pre niektorú zo strán vznikla zvlášť nevýhodná situácia. Záložnej zmluve porozumeli, prečítali si ju a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa

.....

Mgr. Tomáš Nehéz
Odbor správy a riadenia úverov

V, dňa.....

.....

Jakub Faktor

V, dňa.....

.....

Lucia Haraslínová

V, dňa.....

.....

Ing. Peter Gerek