

Záložná zmluva č. 203/733/2024

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. Monika Biliková, na základe poverenia

(ďalej ako „Záložný veriteľ“)

a

2. **Záložca**

Názov: Miroslav Mikulek, s.r.o.
v zastúpení: Miroslav Mikulek - konateľ
so sídlom: Šoltésová 4249/17D, 920 01 Hlohovec
IČO: 36741949
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 19659/T

(ďalej ako " Záložca ")

3. **Dlžník**

meno a priezvisko: Silvia Manduchová
dátum narodenia:
rodné číslo:
ulica, číslo domu:
PSC, miesto trvalého bydliska:
Štátna príslušnosť:
(ďalej ako " Dlžník ")

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

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí Záložnej zmluvy na základe Zmluvy o poskytnutí podpory/ Úverovej zmluvy o úvere č. 203/733/2024 (ďalej ako „Úverová zmluva“) za nasledovných podmienok.

Článok I

1. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 10908 katastrálne územie Hlohovec obec Hlohovec, okres Hlohovec a to:

Spoluvlastnícké podiely:

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

Byty:

- Byt č. 14, 2. p. , vchod 1, Druh stavby: Bytový dom (popis stavby: novostavba bytového domu Vivien), číslo súpisné 4363, postavený na parc. reg. CKN č. 141/7, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6332/235028

Pozemky:

-parc. reg. CKN č. 141/7, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 588 m²

Iné údaje:

Byt č.14 (označenie v PD 2.6) na 2.NP je 3-izbový byt, podlahová plocha bytu 63,32m²; Oprávnenie vyplývajúce z vecného bremena, ktoré spočíva v povinnosti každodobého vlastníka nebytového priestoru garáže vo vchode 2 v suteréne novostavby bytového domu Vivien (nebytovému priestoru zodpovedá spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. reg. C KN č. 141/7 vo veľkosti 48804/235028), súpisné číslo 4363 na pozemku parc. reg. C KN č. 141/7, strpieť výkon práva z vecného bremena v prospech každodobého vlastníka bytu č. 1 - 34 a nebytového priestoru - kobka č. K1 - K4 v novostavbe bytového domu Vivien, spočívajúce v práve vstupu a prechodu peši na /cez garáž a v práve vjazdu a prejazdu nemotorovými a motorovými vozidlami na /cez garáž, a to od vchodu do garáže po výťah, tak ako je uvedené v grafickej prílohe č. 1 k Zmluve o zriadení vecného bremena vklad č. V 1392/2023 zo dňa 26.09.2023 - č.z. 1625/2023; Z 1698/2023 - č.z. 1625/23

Iné údaje - nepriradené

Kúpna zmluva vklad č. V 1006/2020 zo dňa 29.05.2020 - č.z. 1065/20; Stavebné povolenie č. 45176/2021/3148/HLAG zo dňa 15.11.2021 na bytový dom Vivien, Znalecký posudok č. 117/2022, GP č. 22/2022-G1 472/2022 na zameranie rozostavanej stavby parc.č. 141/7 - č.z. 142/23; č.z. 892/23;

Z 800/2023, Žiadosť o zápis bytov a nebytových priestorov do katastra, Stavebné povolenie č. 45176/2021/3148/HLAG právoplatné dňa 23.12.2021, Znalecký posudok č. 07/2023 + Doplnenie č.1 k Znaleckému posudku č. 07/2023 - č.z. 892/23;

Z 1698/2023, Oznámenie o určení súpisného čísla budove č. MSUHC/40044/2023/3342/JANI zo dňa 04.09.2023 - č.z. 1625/23;

Z 674/2024, Vzdanie sa záložného práva, výmaz záložného práva č. V 2095/2022 a č. V 38/2023 - č.z. 785/24;

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie budúcich pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/93 Z.z. - č.z. 1638/23;

2. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. **10909** katastrálne územie **Hlohovec** obec **Hlohovec**, okres **Hlohovec** a to:

Spoluvlastnícke podiely:

- Záložca je podielovým vlastníkom v podieli 462/15800 k celku

Pozemky:

- parc. reg. CKN č. 140, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 105 m²

- parc. reg. CKN č. 143/26, Ostatné plochy o výmere 53 m²

Iné údaje – nepriradené

Z 674/2024, Vzdanie sa záložného práva, výmaz záložného práva č. V 2095/2022 - č.z. 785/24;

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 Dlžníkovi, resp. jeho 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. 34/2024 je = 157 000,00€.
2. Na základe Úverovej zmluvy Záložný veriteľ poskytol Dlžníkovi úver vo výške = 83 550,00€ (ďalej ako „Úver“).
3. Záložné právo je zriadené na sumu = 108 615,00€.

Článok IV

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa Dlžník 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 Dlžník 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 Dlžník pohľadávku vzniknutú v dôsledku tohto odstúpenia/výpovede 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 Dlžníka.
5. V prípade výkonu záložného práva bude Záložný veriteľ postupovať podľa platných predpisov a uskutočňovať činnosť v súlade aj so záujmami Záložcu a Dlžníka.
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 Dlžník na základe akýchkoľvek právnych úkonov zaviazaní.

Článok V

1. Záložca a Dlžník 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 Dlžník 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 Dlžníka, 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 Hlohovec 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 Dlžník.
2. Práva a povinnosti z tejto Záložnej zmluvy prechádzajú na právneho nástupcu, prípadne dediča/ov Záložcu a Dlžníka.
3. Záložca a Dlžník 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 Dlžník 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. Monika Biliková
Odbor správy a riadenia úverov

V, dňa.....

.....

Silvia Manduchová

V, dňa.....

.....

Miroslav Mikulek – konateľ
Miroslav Mikulek, s.r.o.