

Záložná zmluva č. 108/930/2024

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. **Záložcovia****Záložca 1**

Názov: ZET INTEGRA, spol. s r.o.
v zastúpení: Ing. Tomáš Elexhauser, konateľ
so sídlom: Kukučínova ulica 1452/11, 900 42 Miloslavov
IČO: 47690399
zapísaný: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 97546/B

(ďalej ako " Záložca 1")

Záložca 2

meno a priezvisko: Margita Viskupová
dátum narodenia:
rodné číslo:
ulica, číslo domu:
PSČ, miesto trvalého bydliska:
Štátna príslušnosť:

(ďalej ako " Záložca 2")

3. **Dlžníci****Dlžník 1**

meno a priezvisko: Tomáš Licher
dátum narodenia:
rodné číslo:
ulica, číslo domu:
PSČ, miesto trvalého bydliska:
Štátna príslušnosť:

(ďalej ako " Dlžník 1")

Dlžník 2

meno a priezvisko: Renata Licher

dátum narodenia:

rodné číslo:

ulica, číslo domu:

PSC, miesto trvalého bydliska:

Štátna príslušnosť:

(ďalej ako "Dlžník 2")

(Záložný veriteľ, Záložca1, Záložca2, Dlžník1, Dlžník2 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. 108/930/2024 (ďalej ako „Úverová zmluva“) za nasledovných podmienok.

Článok I

1. Záložca 1 je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. **5076** katastrálne územie **Miloslavov** obec **Miloslavov**, okres **Senec** a to:

Spoluvlastnícke podiely:

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

Byty:

- Byt č. 16, 3. poschodie , vchod B, Druh stavby: Bytový dom (popis stavby: bytový dom), číslo súpisné 2360, postavený na parc. reg. CKN č. 135/166, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5751/224754

Pozemky:

- parc. reg. CKN č. 135/166, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 857 m²

Iné údaje - nepriradené

Právo vstupu, prechodu peši a prejazdu všetkými osobnými a nákladnými motorovými vozidlami a inými spôsobmi a prostriedkami v neobmedzenom rozsahu cez pozemky parc. č. 135/3, 135/214, 135/432, 135/438, 135/439 v prospech každodobého vlastníka pozemkov parc. č. 135/166, podľa V-11297/2021 povolený dňa 03. 12. 2021

ČASŤ C: ĎALŠIE

Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa Z-9026/2022 zo dňa 21. 12. 2022

2. Záložca 2 je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. **4415** katastrálne územie **Miloslavov** obec **Miloslavov**, okres **Senec** a to:

Spoluvlastnícke podiely:

- Záložca 2 je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 k celku

Byty:

- Byt č. 4, prízemie , vchod C, Druh stavby: Bytový dom (popis stavby: bytový dom), číslo súpisné 2354, postavený na parc. reg. CKN č. 135/167, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4402/320337

Pozemky:

-parc. reg. CKN č. 135/167, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1230 m²

Iné údaje - nepriradené

Právo vstupu, prechodu peši a prejazdu všetkými osobnými a nákladnými motorovými vozidlami a inými spôsobmi a prostriedkami v neobmedzenom rozsahu cez pozemky parc. č. 135/3, 135/214, 135/432, 135/438, 135/439 v prospech každodobého vlastníka pozemkov parc. č. 135/167, podľa V-11297/2021 povolený dňa 03. 12. 2021

ČASŤ C: ĎALŠIE

Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa Z-8397/2021 zo dňa 29. 11. 2021

3. Záložca 2 je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. **4647** katastrálne územie **Miloslavov** obec **Miloslavov**, okres **Senec** a to:

Spoluvlastnícke podiely:

- Záložca 2 je podielovým spoluvlastníkom v podiele 4402/320337 k celku

Pozemky:

-parc. reg. CKN č. 135/745, Orná pôda o výmere 69 m²

-parc. reg. CKN č. 135/747, Orná pôda o výmere 118 m²

-parc. reg. CKN č. 520/45, Orná pôda o výmere 3 m²

-parc. reg. CKN č. 520/46, Orná pôda o výmere 3 m²

-parc. reg. CKN č. 520/47, Orná pôda o výmere 3 m²

-parc. reg. CKN č. 520/52, Orná pôda o výmere 11 m²

-parc. reg. CKN č. 135/746, Ostatné plochy o výmere 7 m²

-parc. reg. CKN č. 135/749, Ostatné plochy o výmere 18 m²

-parc. reg. CKN č. 135/752, Ostatné plochy o výmere 18 m²

ČASŤ C: ŤARCHY

Vecné bremeno-právo vybudovania, umiestnenia, údržby a opravy rozvodov tepla v neobmedzenom rozsahu cez pozemky parc. č. 135/745, 135/746, 135/747 v prospech každodobého vlastníka pozemkov parc. č. 520/69, 520/71, podľa V-11297/2021 povolený dňa 03. 12. 2021

Vecné bremeno-právo vybudovania, umiestnenia, prevádzky, údržby, opravy technológie primárneho a sekundárneho okruhu ako časti Technológie na výrobu tepla umiestnených na zaťažených pozemkoch v neobmedzenom rozsahu, v práve vstupu na zaťažené pozemky za účelom prístupu k technológii primárneho a sekundárneho okruhu ako časti Technológie na výrobu tepla umiestnených na zaťažených pozemkoch a za účelom ich údržby, opravy a správy k pozemkom parc. č. 135/745, 135/746, 135/745 v prospech každodobého vlastníka iného nebytového priestoru č. 1, prízemie, vch: C, v bytovom dome súp. č. 2354 na parc. č. 135/167, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. 135/167 o veľkosti 2579/320337, podľa V-12348/2021 povolený dňa 16. 03. 2022

4. Záložca 2 je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. **4671** katastrálne územie **Miloslavov** obec **Miloslavov**, okres **Senec** a to:

Spoluvlastnícke podiely:

- Záložca 2 je podielovým spoluvlastníkom v podiele 4402/320337 k celku

Pozemky:

-parc. reg. CKN č. 135/774, Ostatné plochy o výmere 18 m²

5. Záložca 2 je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. **5004** katastrálne územie **Miloslavov** obec **Miloslavov**, okres **Senec** a to:

Spoluvlastnícke podiely:

- Záložca 2 je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 k celku

Pozemky:

-parc. reg. CKN č. 135/755, Orná pôda o výmere 95 m²

Článok II

1. Záložca1, Záložca2 dávajú do zálohy nehnuteľnosti vo svojom vlastníctve uvedené v Článku I. Záložnej zmluvy (ďalej ako „Predmet záložného práva“ alebo „Záloh“) a zriaďujú 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 nesmú Záložca1, Záložca2 Predmet záložného práva zaťažiť inými ťarchami, scudziť, darovať, zriadiť záložné právo v prospech iných subjektov a pod.
5. Záložca1, Záložca2 sú povinní sa o predmet záložného práva riadne starať a chrániť ho pred zničením. Prípadné poškodenie alebo iné znehodnotenie Zálohu sa Záložca1, Záložca2 zaväzujú bez zbytočného odkladu odstrániť.
6. Pri nakladaní so Zálohom sa Záložca1, Záložca2 zaväzujú 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. Záložca1, Záložca2 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 III

1. Hodnota Zálohu je nasledovná:
 - Hodnota Zálohu uvedeného v Článku I ods. 1. tejto zmluvy podľa znaleckého posudku č. 81/2024 je = 162 000,00 EUR.
 - Hodnota Zálohu uvedeného v Článku I ods. 2., ods. 3., ods. 4. a ods. 5. tejto zmluvy podľa znaleckého posudku č. 82/2024 je = 138 000,00 EUR.
2. Na základe Úverovej zmluvy Záložný veriteľ poskytol Dlžníkovi1, Dlžníkovi2 úver vo výške = 160 100,00 EUR (ďalej ako „Úver“).
3. Záložné právo je zriadené na sumu = 208 130,00 EUR.

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/výpovede v stanovenej lehote v súlade s Úverovou zmluvou neuhradili.
3. Záložca1, Záložca2 týmto splnomocňujú 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 Záložcu1, Záložcu2 a Dlžníka1, Dlžníka2.
5. V prípade výkonu záložného práva bude Záložný veriteľ postupovať podľa platných predpisov a uskutočňovať činnosť v súlade aj so záujmami Záložcu1, Záložcu2 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 Záložca1, Záložca2 a Dlžník1, Dlžník2 na základe akýchkoľvek právnych úkonov zaviazaní.

Článok V

1. Záložca1, Záložca2 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 Záložca1, Záložca2 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 Záložcu1, Záložcu2 a Dlžníka1, Dlžníka2, ktoré by mohli byť nevhodným postupom poškodené.
2. Záložca1, Záložca2 sú povinní 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 jeden zo Záložcov alebo jeden z Dlžníkov.
2. Práva a povinnosti z tejto Záložnej zmluvy prechádzajú na právneho nástupcu, prípadne dediča/ov Záložcu1, Záložcu2 a Dlžníka1, Dlžníka2.
3. Záložca1, Záložca2 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. Záložca1, Záložca2 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. Monika Biliková
Odbor správy a riadenia úverov

V, dňa.....
Tomáš Licher

V, dňa.....
Renata Licher

V, dňa.....
Margita Viskupová

V, dňa.....
ZET INTEGRA, spol. s r.o.
Ing. Tomáš Elexhauser, konateľ