# Záložná zmluva č. 700/340/2023

**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: | **Obec Granč - Petrovce** |
| v zastúpení: | Mgr. Peter Pitoňák, starosta obce |
| so sídlom: | Gašparovec 107/8, 053 05 Granč-Petrovce |
| IČO: | 00329070 |

(ďalej ako "**Záložca**" alebo „**Dlžník**")
(Záložný veriteľ a Záložca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**")

## Preambula

Vzhľadom na to, že:

- Záložný veriteľ ako veriteľ a Záložca ako dlžník, spolu uzavreli písomnú Zmluvu o úvere č. 700/340/2023 (ďalej len „**Úverová zmluva**"), na základe ktorej Záložný veriteľ ako veriteľ poskytol Záložcovi úver v celkovej výške istiny 79 620,00 EUR a Záložca ako dlžník sa zaviazal predmetný úver spolu s príslušenstvom špecifikovaným v Úverovej zmluve za podmienok v nich dojednaných Záložnému veriteľovi vrátiť, a zároveň
- Zmluvné strany majú záujem akékoľvek a všetky pohľadávky Záložného veriteľa voči Záložcovi, ktoré vznikli, resp. kedykoľvek v budúcnosti vzniknú z predmetnej Úverovej zmluvy alebo v súvislosti s touto Záložnou zmluvou, zabezpečiť záložným právom podľa tejto Záložnej zmluvy, a zároveň
- Záložca súhlasí so zriadením záložného práva podľa tejto Záložnej zmluvy,

sa Zmluvné strany dohodli na nasledovnom znení Záložnej zmluvy.



Adresa Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37 | Telefón 0850 166 031 | IČO 31749542 | E-mail info@sfrb.sk | Web www.sfrb.sk

## Článok I.
## Definície a výklad

**Definície**: Pojmy uvedené v tejto Záložnej zmluve veľkým začiatočným písmenom majú pre účely tejto Záložnej zmluvy, vrátane všetkých jej príloh, pokiaľ nie je uvedené inak, nasledujúci význam:

- **Doba zabezpečenia** znamená obdobie, ktoré začína plynúť v deň uzatvorenia tejto Záložnej zmluvy a končí v deň, kedy budú všetky Zabezpečené pohľadávky bezpodmienečne a neodvolateľne splatené v plnej výške, resp. kedy zanikne Záložné právo z iného dôvodu uvedeného v zákone.
- **Maximálna suma zabezpečenej istiny** znamená najvyššiu hodnotu istiny, do ktorej sa Zabezpečená pohľadávka zabezpečuje, a to sumu vo výške 103 506,00 EUR.
- **Nehnuteľnosti** (označované aj ako **Záloh**) znamenajú nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú vo výlučnom vlastníctve Záložcu, a ktoré sú uvedené a špecifikované v článku II. tejto Záložnej zmluvy.
- **Občiansky zákonník** znamená zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
- **Oznámenie o výkone** znamená písomné oznámenie o začatí výkonu Záložného práva adresované Záložným veriteľom Záložcovi a príslušnému okresnému úradu (katastrálnemu odboru), v ktorom Záložný veriteľ oznamuje:
  (a) začatie výkonu Záložného práva; a
  (b) spôsob výkonu Záložného práva.
- **Úverová zmluva** znamená písomnú zmluvu o poskytnutí podpory vo forme úveru vo výške 79 620,00 EUR, číslo zmluvy: 700/340/2023, uzavretú medzi Záložným veriteľom ako veriteľom a Záložcom ako dlžníkom, a to aj v znení všetkých jej príloh a prípadných budúcich dodatkov.
- **Zabezpečené pohľadávky** znamenajú akékoľvek a všetky existujúce a/alebo budúce a/alebo podmienené peňažné pohľadávky Záložného veriteľa voči Záložcovi spolu s príslušenstvom a všetkými súčasťami, s hodnotou zabezpečovanej istiny v maximálnej výške 103 506,00 EUR, ktoré existujú a/alebo vzniknú:
  a) na základe Úverovej zmluvy, tejto Záložnej zmluvy alebo v súvislosti s nimi,
  b) na základe plnenia záväzkov z Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy,
  c) v dôsledku porušenia ustanovení Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy,
  d) v dôsledku odstúpenia od Úverovej zmluvy, tejto Záložnej zmluvy alebo ich výpovede,
  e) v dôsledku zániku záväzkov vyplývajúcich z Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy iným spôsobom ako splnením, odstúpením alebo vypovedaním,
  f) na základe bezdôvodného obohatenia Záložcu, ktoré vzniklo pri plnení zo strany Záložného veriteľa bez právneho dôvodu, z neplatného právneho úkonu alebo z právneho dôvodu ktorý odpadol,
  g) z titulu nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s neplatnou Úverovou zmluvou a/alebo touto Záložnou zmluvou,
  h) pri alebo v súvislosti s výkonom Záložného práva zriadeného touto Záložnou zmluvou,
  i) na základe alebo v súvislosti s akoukoľvek budúcou zmenou alebo nahradením Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy alebo právnych vzťahov nimi založených, a
  j) na základe posúdenia právneho úkonu, v dôsledku ktorého došlo k vzniku, zmene alebo zániku ktorejkoľvek z vyššie uvedených pohľadávok, ako odporovateľného právneho úkonu voči Záložnému veriteľovi,

  ako aj akékoľvek iné peňažné pohľadávky spolu s príslušenstvom, ktoré Záložný veriteľ nadobudne voči Záložcovi v budúcnosti z akéhokoľvek iného titulu odlišného od Úverovej zmluvy.

  Pre účely vylúčenia pochybností sú Zabezpečenými pohľadávkami nielen pohľadávky, vo vzťahu ku

ktorým je Záložný veriteľ samostatným veriteľom, ale aj spoločné a nerozdielne pohľadávky.

- **Zabezpečená pohľadávka** znamená ktorákoľvek zo Zabezpečených pohľadávok.
- **Zabezpečenie** znamená Záložné právo, predkupné právo, vecné práva, zabezpečovací prevod práva, zabezpečovacie postúpenie pohľadávky, zádržné právo, prevod alebo postúpenie so spätným prevodom alebo postúpením (repo), akékoľvek iné dispozičné právo alebo právo na prednostné uspokojenie v konkurznom alebo exekučnom konaní, ako aj akúkoľvek inú zmluvu alebo dojednanie podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok.
- **Záložné právo** znamená záložné právo v prospech Záložného veriteľa podľa ustanovení § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka zriadené touto Záložnou zmluvou.
- **Záložná zmluva** je táto zmluva, vrátane všetkých jej príloh v znení jej aj budúcich dodatkov.

**Výklad:**

a) Pojmy s veľkým začiatočným písmenom, ktoré sú definované v Úverovej zmluve a nie sú výslovne definované v tejto Záložnej zmluve inak, majú v tejto Záložnej zmluve ten istý význam.

b) Pojem Úverová zmluva a/alebo táto Záložná zmluva zahŕňa akékoľvek ich budúce dodatky a doplnky.

c) Ak bude Záložnému veriteľovi uhradená úhrada na základe tejto Záložnej zmluvy, resp. Úverovej zmluvy, napadnutá v konaní o odporovaní právnych úkonov v prípade konkurzu na majetok osoby (resp. jeho reštrukturalizácie), ktorá ju uhradila alebo oprávnenosť vyplatenia tejto sumy bude spochybnená v akejkoľvek inej súvislosti, tak potom sa táto suma pre účely tejto Záložnej zmluvy nebude považovať za neodvolateľne splatenú.

d) Pre účely definovania Zabezpečenej pohľadávky sa za Zabezpečené pohľadávky považujú aj iné peňažné pohľadávky Záložného veriteľa voči Záložcovi, ktoré je Záložca povinný podľa ostatných ustanovení tejto Záložnej zmluvy zaplatiť. Pre účely definovania Zabezpečenej pohľadávky sa za Zabezpečenú pohľadávku považuje aj pohľadávka, ktorej zodpovedá povinnosť Záložcu uhradiť Záložnému veriteľovi všetky náklady, ktoré vznikli Záložnému veriteľovi na základe Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy, alebo v súvislosti s nimi.

e) Nadpisy častí, článkov a príloh budú slúžiť výlučne pre uľahčenie orientácie a pri výklade Záložnej zmluvy sa nepoužijú. Rovnako nebudú výklad Záložnej zmluvy nijako ovplyvňovať zvýraznenia textu v jednotlivých článkoch Záložnej zmluvy.

f) Výrazy definované v jednotnom čísle alebo v základnom gramatickom tvare budú mať v tejto Záložnej zmluve rovnaký význam, keď budú použité v množnom čísle a inom v gramatickom tvare a naopak.

g) Každý odkaz na „článok" alebo „prílohu" bude znamenať odkaz na príslušný článok alebo prílohu tejto Záložnej zmluvy.

## Článok II.
## Nehnuteľnosti

1. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva **č. 935** katastrálne územie **Granč-Petrovce** obec **Granč-Petrovce**, okres **Levoča** a to:

**Spoluvlastnícke podiely:**

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

**Stavby:**

- Druh stavby: Bytový dom , popis stavby: 12 b.j.Granč-Petrovce - Obec.nájom.byty , číslo súpisné 250 postavený na parc. reg. CKN č. 468/121 postavený na parc. reg. CKN č. 468/122

ČASŤ C: Ťarchy

Na nehnuteľnosť bytový dom s.č. 250 - "12 b.j. Granč-Petrovce - Obecné nájomné byty" na pozemkoch registra C KN č. 468/121 a 468/122: Záložné právo v prospech BKS Bank AG so sídlom St. Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, Rakúska republika, IČO: FN 91810s, org. zložka BKS Bank AG pobočka zahraničnej banky v SR, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, IČO: 36869856, podľa V 628/2024 zo dňa 01.07.2024 - 44/24; Z 1346/2024 - 75/24. Kúpna zmluva V 1303/2024 zo dňa 11.12.2024 - 77/24

2. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva **č. 1** katastrálne územie **Granč-Petrovce** obec **Granč-Petrovce**, okres **Levoča** a to:

**Spoluvlastnícke podiely:**

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

**Pozemky:**

-parc. reg. CKN č. 468/140, Ostatné plochy o výmere 29 m2
-parc. reg. CKN č. 468/124, Ostatné plochy o výmere 66 m2
-parc. reg. CKN č. 468/125, Ostatné plochy o výmere 182 m2
-parc. reg. CKN č. 468/104, Ostatné plochy o výmere 68 m2
-parc. reg. CKN č. 468/132, Ostatné plochy o výmere 52 m2
-parc. reg. CKN č. 468/127, Ostatné plochy o výmere 76 m2
-parc. reg. CKN č. 468/137, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m2
-parc. reg. CKN č. 468/121, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 279 m2
-parc. reg. CKN č. 468/122, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 72 m2
-parc. reg. CKN č. 468/126, Ostatné plochy o výmere 152 m2
-parc. reg. CKN č. 468/133, Ostatné plochy o výmere 48 m2

## Článok III.
## Zriadenie a vznik záložného práva

1. Záložca bezpodmienečne a neodvolateľne zriaďuje podľa ustanovení § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka záložné právo k Nehnuteľnostiam vo svojom vlastníctve uvedené v článku II. Záložnej zmluvy v prospech Záložného veriteľa, ktorý toto právo prijíma, a to na zabezpečenie riadneho a včasného zaplatenia Zabezpečených pohľadávok Záložného veriteľa voči Záložcovi, resp. jeho právnemu nástupcovi.

2. Záložné právo k Nehnuteľnostiam sa bude zapisovať tak, že Záložca je povinný na svoje vlastné náklady, bezodkladne po uzatvorení tejto Záložnej zmluvy, najneskôr však do troch (3) pracovných

dní, podať návrh na vklad Záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností a zabezpečiť jeho zápis v katastri nehnuteľností.

3. Záložné právo k Nehnuteľnostiam vzniká Záložnému veriteľovi zápisom v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Levoča o povolení vkladu záložného práva.

4. Záložca vyhlasuje a Záložný veriteľ berie na vedomie, že k Nehnuteľnostiam neexistujú žiadne záložné práva, okrem tiarch, resp. práv a povinností uvedených v čl. II. v časti „Ťarchy", ktoré berie Záložný veriteľ na vedomie.

5. Pre účely zápisu Záložného práva sa Zmluvné strany dohodli, že ohľadom zápisu Záložného práva k Nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností musí Záložca zabezpečiť, aby časť "C" - Ťarchy príslušného listu/listov vlastníctva, na ktorom/ktorých sú zapísané Nehnuteľnosti, uvádzala Záložného veriteľa ako oprávnenú osobu zo Záložného práva k Nehnuteľnostiam, zapísaného ako prvého v poradí, pričom nebudú obsahovať žiadne ďalšie práva tretích osôb k Nehnuteľnostiam. Pre účely vylúčenia všetkých pochybností, Záložný veriteľ bude mať vo vzťahu k Nehnuteľnostiam postavenie prednostného záložného veriteľa v zmysle Občianskeho zákonníka.

6. Záložný veriteľ je oprávnený podať návrh na vklad Záložného práva v prípade, ak návrh na vklad Záložného právo nepodá Záložca v súlade s čl. III ods. 2 Záložnej zmluvy (všetky náklady s tým spojené je Záložca povinný Záložnému veriteľovi bezodkladne nahradiť); tým nie je dotknuté ustanovenie čl. VIII ods. 8 Záložnej zmluvy.

7. Pokiaľ by pre podanie návrhu na vklad Záložného práva Záložným veriteľom bola potrebná osobitná plná moc, zaväzuje sa ju Záložca udeliť bezodkladne po doručení žiadosti Záložného veriteľa.

## Článok IV.
## Záväzné vyhlásenia

1. Vyhlásenia

Záložca potvrdzuje Záložnému veriteľovi, že každé z vyhlásení uvedených v tomto článku Záložnej zmluvy je pravdivé v deň uzavretia tejto Záložnej zmluvy.

2. Veriteľ s nárokom na oddelené uspokojenie

V súlade s príslušnými právnymi predpismi SR, Záložné právo zabezpečí Záložnému veriteľovi postavenie veriteľa s právom na oddelené uspokojenie vo vzťahu k Nehnuteľnostiam tak, ako je taký zabezpečený veriteľ definovaný v § 28 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, a to do výšky konečného zostatku Zabezpečených pohľadávok s príslušenstvom.

3. Odporovateľnosť

Záložné právo k Nehnuteľnostiam nie je takej povahy, aby bolo (alebo mohlo byť) vyhlásené za neúčinné (v plnom rozsahu alebo len čiastočne) v konaní o odporovateľnosti právneho úkonu v prípade vyhlásenia konkurzu na majetok Záložcu (resp. jeho reštrukturalizácie), vyrovnania voči Záložcovi alebo inak.

4. Vylúčenie domnienky nakladania v bežnom obchodnom styku

Žiadne nakladanie Záložcu s Nehnuteľnosťami nie je a ani nebude možné považovať za jej prevod v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania Záložcu vo význame podľa § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka.

5. Právo na výkon Záložného práva

Za predpokladu uvedeného v bode 2. vyššie tohto článku Záložnej zmluvy, Záložné právo predstavuje bezpodmienečné, neodvolateľné a absolútne právo Záložného veriteľa:

(a) vykonať Záložné právo predajom Nehnuteľností alebo ktorejkoľvek ich časti v súlade s podmienkami tejto Záložnej zmluvy; a

(b) dostať všetky príjmy z predaja Nehnuteľností alebo ktorejkoľvek ich časti, ktoré sa použijú v súlade s touto Záložnou zmluvou na splatenie Zabezpečených pohľadávok.

6. Privátny výkon Záložného práva

V prípade, ak sa Záložné právo bude vykonávať v súlade s článkom 7 (Výkon Záložného práva) nižšie, takéto Záložné právo je a bude vykonateľné bez toho, aby bolo potrebné žiadať o akýkoľvek rozsudok, predbežné opatrenie, schválenie, súhlas alebo povolenie akéhokoľvek súdneho, výkonného alebo iného orgánu Slovenskej republiky alebo orgánu iného štátu, alebo o schválenie, súhlas alebo povolenie Záložcu alebo jeho orgánu alebo akejkoľvek inej osoby, k výkonu Záložného práva. Záložca výslovne a neodvolateľne vyhlasuje, že k výkonu záložného práva v súlade s článkom 7 nie je potrebný ani žiadny súhlas.

7. Nehnuteľnosti

Záložca ďalej vyhlasuje Záložnému veriteľovi, že:

(a) Nehnuteľnosti sú voľne prevoditeľné a nič, čo je uvedené v tejto Záložnej zmluve, neodporuje žiadnej podmienke akéhokoľvek dokumentu, ktorého je Záložca stranou, a ktorý sa týka Nehnuteľností;

(b) Záložca je jediným a výlučným vlastníkom Nehnuteľností o veľkosti podielu 1/1 k celku. Nehnuteľnosti nezaťažujú žiadne Zabezpečenia, nie sú predmetom Zabezpečenia ani žiadneho práva tretích osôb (vrátane práva na základe zmluvy o budúcej zmluve, predkupného práva alebo akéhokoľvek iného práva, ktoré by obmedzovalo voľné užívanie, prevod Nehnuteľností a nakladanie s Nehnuteľnosťami), okrem tiarch, resp. práv a/alebo povinností uvedených v Článku II. v časti „Ťarchy", ktoré berie Záložný veriteľ na vedomie;

(c) Záložca poskytol Záložnému veriteľovi všetky informácie týkajúce sa Nehnuteľností, ktoré priemerný záložný veriteľ potrebuje alebo by mohol potrebovať v bežnom právnom styku v súvislosti so zriaďovaním Záložného práva k Nehnuteľnostiam a ohodnocovaním hodnoty a kvality Záložného práva a Zálohu;

(d) Vo vzťahu k Nehnuteľnostiam nedošlo k žiadnej podstatnej zmene;

(e) Neprebieha ani nehrozí žiaden spor alebo konanie (vrátane súdneho, rozhodcovského, exekučného, správneho, konkurzného alebo reštrukturalizačného), ktoré by sa týkalo Nehnuteľností, a ktoré má za následok, alebo by mohlo mať za následok, podstatnú nepriaznivú zmenu Nehnuteľností;

(f) Záložca vyhlasuje, že na nakladanie s majetkom obce, ktorý predstavuje Záloh v zmysle tejto Zmluvy, má udelené všetky a akékoľvek súhlasy, vyhlásenia a toto jeho právo nie je ničím obmedzené, nezaniklo a trvá.

8. Záložca vyhlasuje, že v prípade, ak sa v priebehu platnosti a účinnosti Úverovej zmluvy a tejto Záložnej zmluvy objaví akákoľvek právna a/alebo faktická vada Zálohu, resp. dôjde k zníženiu hodnoty Zabezpečenia, poskytne Záložca Záložnému veriteľovi akúkoľvek a všetku súčinnosť na „dozabezpečenie" Zabezpečovaných pohľadávok najmä, ale nie výlučne, zriadením ďalšieho záložného práva, resp. obdobného práva k inému majetku Záložcu, a to najneskôr do desiatich (10) dní plynúcich odo dňa doručenia výzvy Záložného veriteľa Záložcovi s obsahom podľa tohto bodu Záložnej zmluvy. Pre účely vylúčenia všetkých pochybností, nedoručenie výzvy Záložného veriteľa Záložcovi s obsahom podľa tejto Záložnej zmluvy nemá za následok zánik povinnosti Záložcu „dozabezpečiť" Zabezpečovanú pohľadávku spôsobom podľa tejto Záložnej zmluvy.

9. Zopakovanie vyhlásení

(a) Každé z vyhlásení uvedených v tomto článku 4 (Záväzné vyhlásenia) Záložnej zmluvy sa bude považovať za zopakované Záložcom v každý deň platnosti Záložnej zmluvy.

(b) Má sa za to, že každým zopakovaním vyhlásenia podľa písmena (a) tohto bodu tohto článku Záložnej zmluvy, Záložca potvrdzuje Záložnému veriteľovi, že vyhlásenie je pravdivé, pričom vyhlásenie sa vzťahuje na okolnosti existujúce v čase jeho zopakovania.

10. Vyhlásenia Záložcu podľa tohto článku Záložnej zmluvy, ako aj podľa ďalších ustanovení tejto Záložnej zmluvy, sa netýkajú skutočností, ktoré vyplývajú z verejných zápisov o Nehnuteľnostiach uvedených v katastri nehnuteľností pred uzavretím tejto Záložnej zmluvy.

## Článok V.
## Použitie a nakladanie s Nehnuteľnosťami

1. Záložca berie 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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Záložca sa zaväzuje, že bez získania predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa (i) Nehnuteľnosti, ani ich časť, nescudzí, (ii) na Nehnuteľnostiach, ani na ich časti, nezriadi a nedovolí zriadiť ďalšie Zabezpečenie, (iii) nezaťaží a nedovolí ich (ani ich časť) zaťažiť žiadnym právom tretej osoby, (iv) inak nezaťaží Nehnuteľnosti alebo ich časť, (v) nezriadí predkupné právo v prospech inej osoby na Nehnuteľnostiach alebo ich časti, (vi) neprenajme Nehnuteľnosti ani ich časť žiadnej inej tretej osobe, (vii) ani nijako inak neobmedzí svoje právo držať, nakladať alebo užívať Nehnuteľnosti.
3. Vznik Záložného práva v prospech Záložného veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka preukáže Záložca Záložnému veriteľovi doručením výpisov z listu vlastníctva s povoleným vkladom Záložného práva v prospech Záložného veriteľa, nie staršieho ako 30 dní **iba v prípade**, ak Záložný veriteľ nemôže získať z technických dôvodov výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 6 zákona č. 177/2018 Z. z. proti byrokracii. V takom prípade Záložný veriteľ vyzve Záložcu na predloženie takého výpisu z listu vlastníctva a Záložca je povinný zaslať taký výpis z listu vlastníctva Záložnému veriteľovi v lehote 14 dní od doručenia výzvy.
4. Záložca je povinný sa o Záloh riadne starať a chrániť ho pred zničením. Prípadné poškodenie alebo iné znehodnotenie Zálohu sa Záložca zaväzuje bez zbytočného odkladu odstrániť na vlastné náklady.
5. Pri nakladaní so Zálohom sa Záložca zaväzuje zdržať sa všetkého, čím by sa Záloh mohol zhoršiť na ujmu Záložného veriteľa, najmä čo by mohlo sťažiť, či znemožniť celkom alebo sčasti vykonanie oprávnení Záložného veriteľa na uspokojenie zo Zálohu podľa tejto Záložnej zmluvy.
6. Záložca môže používať Nehnuteľnosti obvyklým spôsobom (za podmienok stanovených v Záložnej zmluve), pričom sa zdrží akéhokoľvek konania, ktoré by mohlo znížiť hodnotu Nehnuteľností, s výnimkou bežného opotrebovania.
7. Záložca sa zaväzuje, že ak Záloh alebo jeho časť stratí na cene, vrátane prípadov, ak sa zničí, poškodí sa, zanikne alebo bude vyvlastnený, okamžite oznámi túto skutočnosť Záložnému veriteľovi a zaväzuje sa bez zbytočného odkladu poskytnúť Záložnému veriteľovi náhradné zabezpečenie Zabezpečenej pohľadávky v rozsahu a kvalite, v akej zabezpečenie Zabezpečenej

pohľadávky kleslo, znížilo sa alebo zaniklo v dôsledku niektorej zo skutočností uvedených v prvej vete tohto bodu tohto článku Záložnej zmluvy.

8. 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 budú ich používať na tento účel obvyklým spôsobom.

## Článok VI.
## Znalecký posudok

1. Hodnota Zálohu podľa znaleckého posudku č. 109/2024 vyhotovenom znalcom Ing. Ján Grega dňa 9. 12. 2024 je vo výške 872 000,00 EUR.

## Článok VII.
## Výkon Záložného práva

1. Záložca súhlasí a potvrdzuje, že:
   (a) Záložné právo sa stane vykonateľným; a
   (b) Záložný veriteľ môže začať vykonávať Záložné právo k Nehnuteľnostiam;
   ak Záložca 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,
   predať 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 dražbe a až v prípade, ak sa Nehnuteľnosti alebo ich časť nepodarí predať formou dražby (pričom je postačujúce konanie len jednej neúspešnej dražby), je Záložný veriteľ oprávnený podľa vlastného uváženia zmeniť spôsob výkonu Záložného práva a predať 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 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 týmto výslovne súhlasí s uvedeným postupom.
5. Záložca výslovne súhlasí a podriaďuje 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 sa zaväzuje, 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, sprístupní bez zbytočného odkladu Nehnuteľnosti alebo ich časť Záložnému veriteľovi alebo ním splnomocnenej osobe, za účelom výkonu Záložného práva.

7. Záložca týmto potvrdzuje, že:

(a) všetky oprávnenia Záložného veriteľa, týkajúce sa podmienok predaja Zálohu, sa považujú za súčasť zákonnej plnej moci, ktorú má Záložný veriteľ ohľadom predaja Nehnuteľností podľa § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka;

(b) pri predaji Nehnuteľností 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; a

(c) Záložný veriteľ môže postúpiť svoju zákonnú plnú moc, podľa svojho vlastného uváženia, úplne alebo čiastočne, na akúkoľvek tretiu osobu.

8. Záložca výslovne súhlasí a potvrdzuje, že v prípade, ak bude Záložný veriteľ pri výkone Záložného práva podľa článku 7 (Výkon Záložného práva) postupovať podľa článku 7 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 nevyvrátiteľná domnienka, že Záložný veriteľ postupoval pri predaji Nehnuteľností alebo ich častí s odbornou starostlivosťou.

(a) Pri výkone Záložného práva podľa článku VII (Výkon Záložného práva) Záložnej zmluvy bude Záložný veriteľ dodržiavať nasledovné pravidlá:

(i) 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 vybratej osobe prostredníctvom priameho predaja alebo inak;

(ii) kúpna cena Nehnuteľností alebo ich častí 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;

(iii) podmienka splatnosti pre platbu kúpnej ceny Nehnuteľností môže byť určená alebo dohodnutá Záložným veriteľom podľa svojho vlastného uváženia;

(iv) miesto a čas predaja určí Záložný veriteľ podľa svojho vlastného uváženia;

(v) Záložný veriteľ sa bude usilovať o dosiahnutie predaja Nehnuteľností alebo ich častí za cenu, ktorú by bolo možné obvykle dosiahnuť pri predaji tých istých alebo porovnateľných aktív za porovnateľných podmienok v tom istom čase a na tom istom mieste, na ktorom sa budú predávať Nehnuteľnosti alebo ich časti.

(b) Bez toho, aby sa to dotklo iných práv Záložného veriteľa podľa tejto Záložnej zmluvy, Záložný veriteľ zvolí predaj Nehnuteľností na dražbe namiesto predaja Nehnuteľností 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 Nehnuteľností 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.

9. Záložca podľa § 50 Občianskeho zákonníka potvrdzuje v prospech akejkoľvek osoby, ktorá nadobudne od Záložného veriteľa Nehnuteľnosti, že:
   (a) táto osoba nie je v súvislosti s nadobudnutím Nehnuteľností povinná zisťovať žiadne ustanovenia ani podmienky tejto Záložnej zmluvy ohľadom oprávnenia Záložného veriteľa predať Nehnuteľnosti (vrátane podmienok týkajúcich sa sumy kúpnej 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 Nehnuteľností nenastane skôr než po polnoci stredoeurópskeho času 30-teho dňa nasledujúceho po neskoršom z nasledujúcich dní:
   (a) deň, kedy Záložca dostane Oznámenie o výkone; alebo
   (b) deň, kedy bude začatie výkonu Záložného práva vyznačené v katastri nehnuteľností;
   pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú na kratšej lehote po tom, ako Záložca dostane Oznámenie o výkone.
11. Výkonom Záložného práva v prospech Záložného veriteľa nevznikajú Záložnému veriteľovi žiadne povinnosti voči tretím osobám, ku ktorým bol zaviazaný Záložca na základe akýchkoľvek právnych úkonov.

## Článok VIII.
## Ostatné ustanovenia

1. Záložný veriteľ sa zaväzuje informovať Záložcu:
   (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 je povinný 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 Záložnej zmluvou, a to najmä (ale nielen) v súvislosti s výkonom Záložného práva a Zabezpečenia podľa tejto Zmluvy;
   (b) podpísať 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 pohľadávku.
4. Záložca sa zaväzuje, že Záloh bude po celé obdobie platnosti a účinnosti tejto Záložnej zmluvy poistený v súlade s Úverovou zmluvou, bude riadne a včas platiť poistné a poistné plnenie bude

vinkulované v prospech Záložného veriteľa.

5. Záložca sa zaväzuje riadne a v plnom rozsahu dodržiavať ustanovenia tejto Záložnej zmluvy.
6. V prípade výkonu Záložného práva odpredajom Zálohu sa Záložca zaväzuje 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 poruší akúkoľvek z povinností uvedených v čl. III ods. 2, čl. III ods. 5, čl. IV ods. 8, čl. V ods. 2, čl. V ods. 3, čl. V ods. 4, čl. V ods. 7, čl. V ods. 8, čl. VII ods. 6, čl. VIII ods. 2, čl. VIII ods. 4, čl. VIII ods. 6 Záložnej zmluvy, je povinný zaplatiť Záložnému veriteľovi zmluvnú pokutu vo výške 5% z Maximálnej sumy zabezpečenej istiny, za každé porušenie zvlášť, pričom nárok Záložného veriteľa na náhradu škody v celom rozsahu tým nie je dotknutý.
9. Všetky zmeny týkajúce sa Záložcu a Nehnuteľností (predovšetkým zmena údajov o Záložcovi uvedené v záhlaví Zmluvy, zrušenie a/alebo zánik Dlžníka s právnym nástupcom alebo bez, ozdravný režim, nútená správa, zmeny súvisiace s Nehnuteľnosťami, poistnou zmluvou), je Záložca povinný vopred písomne oznámiť Záložnému veriteľovi.

## 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 súčastí;
   (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 písomný dokument, ktorý bude potvrdzovať zánik Záložného práva k Nehnuteľnostiam alebo niektorej ich časti, a to bezodkladne po písomnej žiadosti Záložcu, avšak nie skôr, ako dôjde k niektorej zo skutočností uvedených v bode 1 tohto článku Záložnej zmluvy. Záložný veriteľ je povinný poskytnúť Záložcovi včas ďalšiu súčinnosť potrebnú pre zabezpečenie čo najskoršieho výmazu Záložného práva z katastra nehnuteľností. Záložca je povinný 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 je oprávnený podať aj Záložca, pričom predmetnú žiadosť je povinný doložiť písomným potvrdením o zániku Záložného práva vystaveným Záložným veriteľom podľa bodu (2) tohto článku Záložnej zmluvy.

4. Záložca súhlasí 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 Záložcu.
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 všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä, ale nie výlučne, Občianskym zákonníkom 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 oboma Zmluvnými stranami, ktorý je uvedený v závere tejto Záložnej zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim pod 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.
7. Túto Záložnú zmluvu možno meniť, dopĺňať alebo zrušiť výlučne písomnou dohodou Zmluvných strán. Táto Záložná zmluva sa uzatvára písomne, vyhotovuje sa v štyroch (4) rovnopisoch, jeden rovnopis pre každú Zmluvnú stranu a dva rovnopisy pre kataster nehnuteľností. Návrh na vklad Záložného práva do katastra nehnuteľností podá Záložca, 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 nahradiť 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, nahrádza všetky predchádzajúce ústne a/alebo písomné dohovory Zmluvných strán ohľadne všetkých otázok dotýkajúcich sa predmetu Záložnej zmluvy.
10. Všetku korešpondenciu (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Záložného veriteľa), ktorá je adresovaná Záložcovi, Záložný veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla Záložcu uvedenú v záhlaví Záložnej zmluvy. Ak Záložca neprevezme zásielku zakéhokoľvek

dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Záložca zásielku v odbernej lehote od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň doručenia, aj keď sa Záložca o uložení nedozvedel.

11. V prípade, ak korešpondencia nemusí byť doručovaná Záložcovi v listinnej podobe, Záložný veriteľ ju bude doručovať do elektronickej schránky (e-schránky) Záložcu 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 v deň bezprostredne nasledujúci po uložení e-správy v jeho e-schránke.

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

V Bratislave dňa 10. 03. 2025 V Granč-Petrovciach dňa 04-03-2025

**Záložný veriteľ:**

ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA - 23 -

Mgr. Monika Biliková
Odbor správy a riadenia úverov

**Záložca:**

OBEC GRANČ - PETROVCE

**Obec Granč - Petrovce**
Mgr. Peter Pitoňák, starosta obce

Podľa overovacej knihy č. 57 podpisal ~~/uznal za svoj podpis/~~ túto listinu Mgr. Peter Pitoňák r.č. [redacted]
bytom [redacted]
pred OBECNÝM ÚRADOM V GRANČ-PETROVCIACH.
Totožnosť bola preukázaná občianskym preukazom č. ND 691 071
dňa 04-03-2025

OBEC GRANČ - PETROVCE