

ZMLUVA O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA

uzavretá podľa §-u 151a a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

I.

Zmluvné strany

Obchodné meno: **NEOGRAFIA, a.s.**
Sídlo: Sučianska 39A, Martin
IČO: 31 597 912
Zápis v OR: OR OS Žilina, oddiel: Sa, vl. č. 181/L
Štatutárny orgán: Mgr. Marek Hanuska, predseda predstavenstva
Mgr. Maroš Smolec, podpredseda predstavenstva

(ďalej len "záložný veriteľ")

a

Názov: **Matica slovenská**
Sídlo: P. Mudroňa 1, 036 01 Martin
IČO: 00 179 027
Štatutárny orgán: JUDr. Marián Gešper, PhD., predseda

(ďalej len "záložca")

II.

Účel, predmet zmluvy a vyhlásenie záložcu

1. Záložné právo zriadené na základe tejto zmluvy zabezpečuje pohľadávky záložného veriteľa voči záložcovi, ktoré sú bližšie špecifikované nasledovne:
 - (i) Pohľadávka v sume **80.000,-€**, ktorá predstavuje pôžičku poskytnutú záložným veriteľom záložcovi na základe Zmluvy o pôžičke uzavretej dňa 6. júna 2019.
 - (ii) Pohľadávka v sume **136.000,-€**, ktorá predstavuje pôžičku poskytnutú záložným veriteľom záložcovi na základe Zmluvy o pôžičke uzavretej dňa 24.8.2022.
2. Na základe tejto zmluvy zriaďuje záložca v prospech záložného veriteľa na zabezpečenie splatenia pohľadávky špecifikovanej v článku II.1 tejto zmluvy záložné právo k nehnuteľnosti špecifikovanej v bode III.1 tejto zmluvy a záložný veriteľ nadobúda toto záložné právo. Pre účely tejto zmluvy sa zabezpečovanou pohľadávkou rozumie pohľadávka veriteľa na vrátenie istiny **216.000,- €** spolu so všetkým príslušenstvom dojednanou v zmluve o pôžičke, ktorá je špecifikovaná v článku II.1 tejto zmluvy, maximálne však vo výške istiny 300.000,-€.

III.

Predmet záložného práva

1. Predmetom záložného práva je nehnuteľnosť nachádzajúca sa v okrese Martin, obec Necpaly, katastrálne územie Necpaly, zapísaná na Liste vlastníctva č. 374 a to:
 - parcela registra C" s parc. č. 137/11 o výmere 246 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - parcela registra C" s parc. č. 138/1 o výmere 10103 m², druh pozemku: záhrada;
 - parcela registra C" s parc. č. 138/6 o výmere 186 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - parcela registra C" s parc. č. 138/13 o výmere 104 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - parcela registra C" s parc. č. 138/14 o výmere 2273 m², druh pozemku: záhrada;
 - parcela registra C" s parc. č. 138/16 o výmere 207 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - parcela registra C" s parc. č. 139 o výmere 59 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - parcela registra C" s parc. č. 140 o výmere 3015 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - parcela registra C" s parc. č. 141 o výmere 138 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - parcela registra C" s parc. č. 142 o výmere 84 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - parcela registra C" s parc. č. 143 o výmere 755 m², druh pozemku: záhrada;
 - stavba so súpisným číslom 93 postavená na parcele 142; popis stavby: Budova;
 - stavba so súpisným číslom 94 postavená na parcele 140; popis stavby: Kaštieľ;
 - stavba bez súpisného čísla postavená na parcele 137/11; popis stavby: humno;
 - stavba bez súpisného čísla postavená na parcele 138/6; popis stavby: hospodárska budova;(ďalej len „záloh“).
2. Záložca vyhlasuje, že na zálohu, ku ktorému sa zriaďuje záložné právo neviazu žiadne ťarchy ani iné obmedzenia či už vecnoprávneho alebo obligačnoprávneho charakteru.
3. **Záloh bol ocenený** znaleckým posudkom č. 5/2025 vypracovaný znalcom Ing. Jozefom Pugzíkom dňa 20.3.2025 **na sumu 410.000,-€.**

IV.

Vznik záložného práva a povinnosti záložcu

1. Záložné právo vzniká vkladom do katastra nehnuteľností.
2. Záložca sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by mohlo znížiť súčasnú hodnotu zálohu.

3. Odo dňa uzavretia tejto zmluvy nie je záložca oprávnený záloh scudziť, zaťažiť zriadením iného záložného práva alebo vecného bremena, prípadne ho inak právne alebo fakticky obmedziť alebo zaťažiť s vecnoprávnymi, resp. obligačnoprávnymi účinkami. V prípade porušenia právnej povinnosti uvedenej v tomto bode alebo vyhlásenia uvedenom v článku III bod 2 tejto zmluvy je záložca povinný zaplatiť záložnému veriteľovi zmluvnú pokutu vo výške 10.000,-EUR.
4. V prípade prevodu zálohu alebo jeho prechodu pôsobí záložné právo zriadené touto zmluvou aj voči nadobúdateľovi zálohu, na ktorého s účinnosťou takého prevodu alebo prechodu prechádzajú všetky práva a povinnosti záložcu z tejto zmluvy vrátane povinnosti strpieť výkon záložného práva.
5. Záložný veriteľ je oprávnený presvedčiť sa o stave zálohu a je oprávnený na ten účel vstupovať na nehnuteľnosti tvoriace predmet zálohu, vyžadovať od záložcu potrebné vysvetlenia a predloženie príslušnej evidencie či inej dokumentácie. Záložca sa zaväzuje výkon týchto oprávnení záložného veriteľa strpieť, umožniť mu prehliadku založených nehnuteľností a poskytnúť mu za týmto účelom akúkoľvek potrebnú súčinnosť. Záložný veriteľ môže na tento účel splnomocniť iné odborne spôsobilé osoby.

V.

Výkon záložného práva

1. Ak zabezpečená pohľadávka nebude splnená riadne a včas, záložné právo je možné realizovať a záložný veriteľ je oprávnený vykonať záložné právo nasledujúcim spôsobom a tak sa uspokojiť zo zálohu:
 - (i) priamym predajom zálohu, alebo
 - (ii) predajom zálohu na dražbe podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.
2. Výber vhodného spôsobu výkonu záložného práva patrí záložnému veriteľovi.
3. Záložný veriteľ je povinný začatie výkonu záložného práva podľa zmluvy písomne oznámiť záložcovi najneskôr 30 dní pred začatím výkonu záložného práva a zároveň uviesť spôsob, akým sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu, pokiaľ zákon neurčuje dlhšiu lehotu.
4. Záložca je povinný postup záložného veriteľa pri realizácii záložného práva podľa príslušných ustanovení tejto zmluvy v plnom rozsahu strpieť a poskytnúť záložnému veriteľovi, ním poverenej osobe resp. dražobníkovi alebo ním poverenej osobe akúkoľvek potrebnú súčinnosť.
5. Náklady spojené s výkonom záložného práva sú súčasťou pohľadávky záložného veriteľa voči záložcovi špecifikovanej v článku II. tejto Zmluvy.
6. Záložný veriteľ je oprávnený započítať výťažok z predaja zálohu na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky s príslušenstvom a prípadnou zmluvnou pokutou a nákladov súvisiacich s výkonom záložného práva.

VI.

Výkon záložného práva priamym predajom

1. Záložný veriteľ je oprávnený prediť záloh priamym predajom sám alebo prostredníctvom osoby, ktorá má predaj nehnuteľností alebo jeho sprostredkovanie alebo obstaranie v predmete podnikateľskej činnosti.
2. Priamy predaj je predaj tretej osobe, ktorá zaplatí za záloh minimálne cenu stanovenú znaleckým posudkom, pokiaľ nie je v tejto zmluve ďalej uvedené inak.

3. V prípade, že záložný veriteľ nepredá záloh minimálne za cenu stanovenú znaleckým posudkom v lehote 3 mesiacov odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi podľa tejto zmluvy, záložný veriteľ smie prediť záloh za cenu minimálne 70% jeho hodnoty zistenej znaleckým posudkom ku dňu začatia výkonu záložného práva.
4. V prípade, ak sa nepodarí prediť záloh ani za cenu podľa článku VI. bod 3. tejto zmluvy, môže záložný veriteľ po uplynutí 6 mesiacov odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva podľa tejto zmluvy prediť záloh za akúkoľvek cenu stanovenú záložným veriteľom s náležitou odbornou starostlivosťou, avšak záložný veriteľ musí pri predaji Zálohu rešpektovať najvyššie ponúknutú cenu v čase predaja. V prípade, že sa záložný veriteľ rozhodne pre tento postup, ponuku na predaj zálohu je povinný zverejniť najmenej v dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou, a to v lehote najmenej 30 dní pred uzavretím kúpnej zmluvy na záloh. Záložný veriteľ je zároveň povinný v písomnej forme a najmenej 30 dní pred uzavretím kúpnej zmluvy oznámiť záložcovi svoje rozhodnutie o predaji zálohu za týchto podmienok. Ponuka na odkúpenie zálohu musí obsahovať presné označenie zálohu s uvedením katastrálneho územia, čísla listu vlastníctva, parcelných čísel, výmery a druhu pozemkov.

VII.

Výkon záložného práva predajom na dražbe

1. Ak zabezpečovaná pohľadávka nebude splnená riadne a včas, záložné právo je možné realizovať a záložný veriteľ je oprávnený na náklady záložcu prediť záloh na dražbe podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, a tak sa uspokojiť zo zálohu.
2. Pri výkone záložného práva podľa článku VII. bodu 1. tejto zmluvy je záložný veriteľ povinný postupovať podľa platného zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách alebo iného zákona platného v čase realizácie výkonu záložného práva.
3. Výber dražobníka ako aj určenie ďalších podmienok vykonania dražby s dražobníkom bude v kompetencii záložného veriteľa ako navrhovateľa dražby.
4. Záložný veriteľ je oprávnený záloh prediť spôsobom podľa článku VII. tejto zmluvy (na dobrovoľnej dražbe), najskôr po uplynutí 15 dní odo dňa doručenia oznámenia určeného v článku V. bod 3. tejto zmluvy záložcovi. Základom pre určenie najnižšieho podania pri výkone záložného práva predajom na dražbe podľa tejto zmluvy je cena zistená znaleckým posudkom. V prípade opakovanej dražby resp. neúspešnej dražby, môže byť výška najnižšieho podania nižšia ako je cena zistená znaleckým posudkom, nesmie byť však nižšia, ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a záložný veriteľ musí s takýmto postupom súhlasiť

VIII.

Podmienky predaja Zálohu pri výkone záložného práva podľa tejto Zmluvy

1. Záložný veriteľ môže pri výkone záložného práva podľa tejto zmluvy záloh prediť podľa článku VI alebo VII tejto zmluvy a dosiahnutý výťažok použiť na uspokojenie svojej zabezpečovanej pohľadávky spolu s nákladmi výkonu záložného práva.
2. Záložca má právo na výťažok z predaja zálohu prevyšujúci zabezpečovanú pohľadávku, ktorý mu záložný veriteľ, resp. dražobník alebo iná poverená osoba bez

- zbytočného odkladu najneskôr však do 3 (troch) pracovných dní vydá po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov spojených s realizáciou uspokojenia zabezpečovanej pohľadávky.
3. Záložca uznáva spôsob predaja zálohu podľa tejto zmluvy vo forme priameho predaja alebo dobrovoľnej dražby, vrátane spôsobu určenia ceny (najnižšieho podania), v súlade so zásadami poctivého obchodného styku a dobrými mravmi.
 4. Záložca prehlasuje, že na záloh sa nevzťahujú žiadne obmedzenia, ktoré by v budúcnosti mohli akýmkoľvek spôsobom brániť jeho predaju prostredníctvom dobrovoľnej dražby.

IX

Zánik záložného práva

1. Záložné právo k predmetu zálohu zaniká úplným splatením zabezpečovanej pohľadávky. V prípade úplného splatenia zabezpečenej pohľadávky, je záložný veriteľ povinný vydať záložcovi kvitanciu, v ktorej potvrdí, že došlo k splateniu zabezpečenej pohľadávky. Podpis záložného veriteľa na kvitancii musí byť úradne overený.
2. Záložné právo zaniká aj na základe iných skutočností stanovených zákonom.

X.

Doručovanie

Písomnosti si doručujú zmluvné strany na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy resp. na inú adresu, ak o to niektorá zmluvná strana písomne požiada druhú zmluvnú stranu alebo osobne. Písomnosť sa považuje za doručenú:

- (i) piatym dňom odo dňa jej preukázateľného odoslania na adresu druhej zmluvnej strany a to aj v prípade, ak sa druhá zmluvná strana o písomnosti nedozvedela. Doručovateľom môže byť iba Slovenská pošta, a.s.,
- (ii) dňom prevzatia písomnosti adresátom pri osobnom doručovaní.

XI.

Záverečné ustanovenia

1. Právne úkony záložcu, ktorými by boli porušené záväzky voči záložnému veriteľovi zo zmluvy, považujú zmluvné strany za právne úkony ukracujúce záložného veriteľa, ktorým možno odporovať a ich uskutočnenie sa považuje za úmysel ukrátiť záložného veriteľa.
2. Táto zmluva je uzavretá dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Návrh na vklad záložného práva podá záložný veriteľ. **Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle §-u 47a Občianskeho zákonníka a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia. Zverejnenie zabezpečí v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona záložca a to bezodkladne po podpise tejto zmluvy.**
3. Túto zmluvu možno meniť len na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomného číslovaného dodatku.

4. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a jej obsahu porozumeli.

Dňa 17.5.2015

za záložného veriteľa

za záložcu

podpis :

NEOGRAFIA a.s.
Mgr. Marek Hanuska
Predseda predstavenstva

podpis :

Matica slovenská
JUDr. Marián Gešper, PhD.

podpis :

NEOGRAFIA a.s.
Mgr. Maroš Smolec
Podpredseda predstavenstva