

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

(ďalej ako „Zmluva“) uzatvorená podľa § 151a a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi:

Záložný veriteľ: Obchodné meno: **Istrochem Reality, a.s.**
Sídлом: Nobelova č. 34, 836 05 Bratislava
IČO: 35 797 525
Zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III,
oddiel Sa, vložka číslo 2572/B
Zastúpený: Ing. Pavol Zelenay, podpredseda predstavenstva
Ing. Robert Konopka, člen predstavenstva

(ďalej ako „Záložný veriteľ“)

a

Záložca : Názov: **Obec Cífer**
Sídлом: Nám. A. Hlinku č. 31, Cífer 919 43
IČO: 00 312 347

Zastúpený: Mgr. Maroš Sagan PhD., starosta obce

(ďalej ako „Záložca“)

(ďalej Záložný veriteľ a Záložca spoločne ako „Strany“ a každý samostatne tiež ako „Strana“)

1 Úvodné ustanovenia

1.1 Záložca je výlučným (podiel 1/1) vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Trnava, obci Cífer, a to:

1.1.1 v katastrálnom území Pác, zapísaných na liste vlastníctva č. 300 vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom, označených ako:

parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

- pozemok **parc. č. 414**, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1258 m²,
- pozemok **parc. č. 416**, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 314 m²

a

stavba:

- materská škola, **súpisné č. 56**, postavená na pozemku parc. č. 416,



- 1.1.2 v katastrálnom území Cífer, zapísanej na liste vlastníctva č. 2728 vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom, označenej ako:

parcely registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape:

- pozemok **parc. č. 12535/358**, orná pôda, o výmere 505 m²,

- 1.1.3 v katastrálnom území Cífer, zapísaných na liste vlastníctva č. 1600 vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom, označených ako:

parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

- pozemok **parc. č. 943/3**, ostatná plocha, o výmere 873 m²,
- pozemok **parc. č. 943/4**, ostatná plocha, o výmere 761 m²

(ďalej všetky uvedené parcely a stavby spoločne ako „**Nehuteľnosti**“).

- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je zriadenie záložného práva v prospech Záložného veriteľa k Nehuteľnostiam.

2 Záloh

- 2.1 Zálohom vo význame tejto Zmluvy sú Nehuteľnosti definované v bode 1.1 Zmluvy, vrátane všetkých ich súčastí a príslušenstva, najmä, nie však výlučne všetky vedľajšie drobné stavby a stavebné úpravy, ploty, chodníky a spevnené plochy, pripojky inžinierskych sietí, studne, stromy a iné porasty, pevne zabudované vnútorné zariadenie a vybavenie stavieb.

- 2.2 Záložca je výlučným vlastníkom zálohu.

3 Zabezpečená pohľadávka

- 3.1 Záložný veriteľ ako predávajúci na strane jednej a spoločnosť Služby Cífer s.r.o., so sídlom Nám. A. Hlinku č. 31, Cífer 919 43, IČO: 47 843 942, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, odd. Sro, vl. č. 34684/T (ďalej ako „**Dlžník**“) ako kupujúci na strane druhej uzavreli dňa 17.12.2021 písomnú Kúpnu zmluvu č. 018/2021/PZ-OSM a zmluvu o zriadení vecného bremena (ďalej ako „**Kúpna zmluva**“), na základe ktorej Záložný veriteľ previedol na Dlžníka vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v okrese Trnava, obci Cífer, katastrálnom území Cífer, bližšie špecifikovaným v Kúpnej zmluve. Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa Kúpnej zmluvy bol v prospech Dlžníka povolený pod V1162/2022 zo dňa 26.05.2022 a zapísaný na list vlastníctva č. 3723 pre kat. územie Cífer. Kúpna zmluva bola zmenená Dodatkom č. 1 zo dňa 13.04.2022.

- 3.2 Záložný veriteľ a Dlžník sa v Kúpnej zmluve dohodli, že Dlžník ako kupujúci uhradí Záložnému veriteľovi ako predávajúcemu z titulu kúpnej ceny za prevádzané nehnuteľnosti sumu vo výške celkom 871.193,00 EUR, a to v určených splátkach. Neuhradený zostatok kúpnej ceny k dnešnému dňu predstavuje sumu 472.500,00 EUR.

- 3.3 Záložca nie je obligačným dlžníkom Záložného veriteľa vo vzťahu k zabezpečovanej pohľadávke podľa tejto Zmluvy.
- 3.4 Strany sa dohodli, že zriadením záložného práva touto Zmluvou k Nehnuteľnostiam zabezpečujú akékoľvek peňažné pohľadávky Záložného veriteľa voči Dlžníkovi vyplývajúce z Kúpnej zmluvy, najmä pohľadávku na zaplatenie sumy 472.500,00 EUR z titulu doplatku kúpnej ceny (skladajúcu sa z tretej, štvrtej a piatej riadnej splátky kúpnej ceny, ako sú špecifikované v bode 3.2 Kúpnej zmluvy), a ich akéhokoľvek príslušenstva (ďalej ako „**Zabezpečená pohľadávka**“).
- 3.5 Strany zabezpečujú Zabezpečenú pohľadávku Záložného veriteľa do maximálnej výšky istiny 472.500,00 EUR a jej príslušenstvo.
- 3.6 Záložca vyhlasuje, že je v plnom rozsahu oboznámený s Kúpnu zmluvou v znení jej dodatkov a so všetkými záväzkami Dlžníka vyplývajúcimi z Kúpnej zmluvy. Záložca je vo vzťahu k Dlžníkovi ovládajúcou osobou.

4 Zriadenie záložného práva

- 4.1 Strany sa dohodli, že na zabezpečenie Zabezpečovanej pohľadávky uvedenej v článku 3 tejto Zmluvy Záložca zriaďuje záložné právo k Nehnuteľnostiam uvedeným v článku 1 tejto Zmluvy a Záložný veriteľ tieto Nehnuteľnosti na zabezpečenie Zabezpečovanej pohľadávky prijíma. Záložné právo sa zriaďuje ako prvé v poradí.
- 4.2 Návrh na vklad záložného práva podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností bude podaný bezodkladne po nadobudnutí platnosti a účinnosti tejto Zmluvy
- 4.3 Záložné právo k Nehnuteľnostiam vznikne právoplatnosťou rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva v prospech Záložného veriteľa do katastra nehnuteľností.
- 4.4 Strany sa dohodli, že návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností podá Záložca. Poplatok za návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností uhradí Záložca.

5 Výkon záložného práva

- 5.1 Strany berú na vedomie, že ak Dlžník neuhradí Záložnému Veriteľovi riadne a včas ktorúkoľvek splátku kúpnej ceny v lehote splatnosti podľa Kúpnej zmluvy, dostane sa Dlžník do omeškania.
- 5.2 Záložca súhlasí a potvrdzuje, že záložné právo sa stane vykonateľným a že Záložný veriteľ môže začať s jeho výkonom, ak Dlžník neuspokojí Zabezpečenú pohľadávku alebo jej časť riadne a včas a dostane sa do omeškania a súčasne ak Dlžník neuhradí Záložnému veriteľovi dlžnú sumu (Zabezpečovanej pohľadávky alebo jej splatnej časti) ani v dodatočnej lehote pätnástich (15) dní, ktorá mu bola poskytnutá v písomnej výzve Záložného veriteľa na jej splnenie.
- 5.3 Strany sa dohodli, že Záložný veriteľ je oprávnený vykonať záložné právo priamym predajom Nehnuteľností ako celku alebo ktorejkoľvek ich časti a z výťažku uspokojiť Zabezpečenú pohľadávku a nevyhnutné a účelne vynaložené náklady a výdavky, ktoré Záložnému veriteľovi vzniknú v súvislosti s výkonom záložného práva.



Záložný veriteľ je oprávnený vykonať záložné právo za predpokladu, že (i) Zabezpečovaná pohľadávka nie je riadne a včas uspokojená čo i len sčasti, a to ani v lehote poskytnutej podľa bodu 5.2, a (ii) Záložný veriteľ písomne oznámi Záložcovi začatie výkonu záložného práva.

Pre vylúčenie pochybností platí, že Záložný veriteľ je oprávnený vykonať záložné právo aj akýmkoľvek iným spôsobom upraveným v Občianskom zákonníku.

Záložný veriteľ je povinný upustiť od výkonu záložného práva v prípade, ak Dlžník uhradí splatnú sumu Zabezpečovanej pohľadávky Záložnému veriteľovi pred tým než príde k predaju Nehnuteľností alebo ktorejkoľvek ich časti. V tomto prípade je Záložca popri Dlžníkovi (solidárny záväzok) povinný nahradiť Záložnému veriteľovi všetky preukázateľné, účelne vynaložené výdavky, ktoré Záložnému veriteľovi vznikli v spojitosti s výkonom záložného práva pred okamihom splnenia omeškanej sumy Zabezpečovanej pohľadávky.

- 5.4 Záložca súhlasí, že Záložný veriteľ je v rámci výkonu záložného práva oprávnený ponúknuť Nehnuteľnosti ako celok alebo ktorúkoľvek ich časť akémukoľvek záujemcovi o ich kúpu a v súlade s ustanovením § 151m odsek 6 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) ich v mene Záložného veriteľa predat' záujemcovi o kúpu.

Záložca súhlasí s tým, že Záložný veriteľ je oprávnený na základe vlastnej úvahy určiť, či v rámci výkonu záložného práva priamym predajom ponúkne Nehnuteľnosti alebo ich časti na predaj prostredníctvom verejného ponukového konania alebo ich predá ním vybranému záujemcovi o kúpu bez akejkoľvek verejnej ponuky alebo súťaže.

Záložný veriteľ je povinný pri priamom predaji zálohu bez verejnej ponuky alebo súťaže postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu a je povinný informovať Záložcu o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na cenu zálohu pri jeho predaji.

- 5.5 Záložný veriteľ je oprávnený kedykoľvek zmeniť spôsob výkonu záložného práva, a to aj opakovane. O zmene spôsobu výkonu záložného práva musí Záložcu písomne oboznámiť.
- 5.6 Záložný veriteľ je oprávnený prevziať výťažok z predaja Nehnuteľností ako celku, alebo jeho časti a použiť tento výťažok na uhradenie všetkých nákladov a výdavkov Záložného veriteľa v súvislosti s výkonom záložného práva. Po uspokojení tohto nároku Záložný veriteľ použije zvyšnú časť výťažku z predaja Nehnuteľností na uspokojenie Zabezpečovanej pohľadávky alebo jej časti v súlade s Kúpnu zmluvou a zostávajúcu časť následne vydá Záložcovi. Záložný veriteľ je povinný podať Záložcovi písomnú správu o výkone záložného práva podľa § 151m odsek 9 Občianskeho zákonníka.
- 5.7 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi súčinnosť pri výkone záložného práva. Záložca v plnom rozsahu súhlasí so spôsobom výkonu záložného práva na základe tejto Zmluvy.
- 5.8 V prípade zániku záložného práva je Záložný veriteľ povinný na požiadanie písomne vystaviť Záložcovi potvrdenie o zániku záložného práva spôsobilé na výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností.

6 Vyhlásenia zmluvných strán

- 6.1 Strany berú na vedomie, že podpísaním tejto Zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané, a to až do rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností.

- 6.2 Strany berú na vedomie, že záložné právo predstavuje neodvolateľné a absolútne právo Záložného veriteľa vykonať toto záložné právo predajom Nehnuteľností alebo ich častí za účelom uspokojenia Zabezpečovanej pohľadávky alebo ich častí.
- 6.3 Záložca je povinný riadne sa o Nehnuteľnosti starať a zdržať sa všetkého, čím sa okrem bežného opotrebovania hodnota Nehnuteľností môže zmenšiť. Tým nie je dotknuté oprávnenie Záložcu realizovať na Nehnuteľnostiach stavebné úpravy podľa jeho uváženia.
- 6.4 Záložca umožní Záložnému veriteľovi alebo tretej osobe splnomocnenej alebo poverenej Záložným veriteľom prístup k Nehnuteľnostiam za účelom prehliadky ich stavu kedykoľvek, keď vznikne Záložnému veriteľovi právo na výkon záložného práva (článok 5 tejto Zmluvy).

7 Osobitné dojednania

- 7.1 Strany sú uzrozumené s tým, že Zabezpečovaná pohľadávka je ku dňu uzavretia tejto Zmluvy zabezpečená, mimo iné, záložným právom k nehnuteľnostiam vo vlastníctve Dlžníka, nachádzajúcim sa v obci a katastrálnom území Cífer, zapísaným na liste vlastníctva č. 3723 vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom, označeným ako:

parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

- pozemok parc. č. 515, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 5517 m²,
- pozemok parc. č. 536, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1432 m²,
- pozemok parc. č. 541, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 4691 m²

a

stavba:

- administratívna budova (kaštieľ), bez súpisného čísla, postavená na pozemku parc. č. 536

(ďalej ako „Pôvodný záloh“),

ktorého vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod V 1243/2022, a ktoré je zapísané na liste vlastníctva č. 3723 v časti „C: Tarchy“ ako:

1/ Záložné právo - na parcely registra C č. 512, 513, 514, 515, 536, 541, administratívnu budovu bez s. č. na parcele registra C č. 536, chlórovacíu stanicu bez s. č. na parcele registra C č. 514, čerpaciu stanicu odpadových vôd bez s. č. na parcele registra C č. 513, kalové silo bez s. č. na parcele registra C č. 512 v prospech: Istrochem Reality, a. s., IČO: 35797525, Nobelova 34, 836 05 Bratislava, SR; V 1243/2022 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, vklad povolený dňa 31.05.2022 - 411/22, č.z.483/23

(ďalej ako „Pôvodné záložné právo“).



- 7.2 Strany zhodne osvedčujú, že záložné právo zriadené touto Zmluvou má nahradiť Pôvodné záložné právo v časti týkajúcej sa Pôvodného zálohu, a to ako prostriedok zabezpečenia vo vzťahu k Zabezpečovanej pohľadávke.
- 7.3 Záložný veriteľ preto vyhlasuje a zaväzuje sa, že v lehote do 7 pracovných dní odo dňa vzniku záložného práva podľa tejto Zmluvy podá na príslušnom okresnom úrade, katastrálnom odbore, návrh na čiastočný výmaz Pôvodného záložného práva, v časti týkajúcej sa Pôvodného zálohu, spolu s vyhlásením o čiastočnom vzdaní sa Pôvodného záložného práva Záložným veriteľom v časti týkajúcej sa Pôvodného zálohu.

8 Záverečné ustanovenia

- 8.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky, na základe § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať len po vzájomnej dohode oboch Strán, v písomnej forme a s očíslovaním podľa poradia ich prijatia.
- 8.2 V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy v dôsledku zmeny príslušných právnych predpisov alebo iných skutočností stanú neplatnými, nemá to za následok neplatnosť tejto Zmluvy ako celku. Strany sa zaväzujú rokovaním a dodatkami k tejto Zmluve odstrániť takto vzniknuté vady, tak aby bol zachovaný účel Zmluvy.
- 8.3 Strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich vôľa je slobodná a vážna, prejav vôle je dostatočne zrozumiteľný a určitý, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme. Strany si Zmluvu prečítali a bez výhrad súhlasia s jej ustanoveniami.
- 8.4 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu v slovenskom jazyku, pričom dva rovnopisy sú určené pre kataster nehnuteľností, jeden rovnopis pre Záložného veriteľa a jeden pre Záložcu.

V Bratislave, dňa 3.4.2024

V Cíferi dňa 1.0. APR. 2024

Istrochem Reality, a.s.
Ing. Pavol Zelenay,
podpredseda predstavenstva
Záložný veriteľ

Obec Cífer
Mgr. Maroš Sagan, PhD.
starosta obce
Záložca

Istrochem Reality, a.s.
Ing. Robert Konopka,
člen predstavenstva
Záložný veriteľ