

# Zmluva o zriadení záložného práva

## k nehnuteľnostiam

uzatvorená podľa § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka medzi

### 1. ZÁLOŽNÝ VERITEĽ:

Názov: Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR  
Sídlo: Dobrovičova 12, 812 66 Bratislava  
Poštová adresa: Prievozská 2/B, 825 25 Bratislava 26  
IČO: 00156621  
DIČ: 2021291382  
Štatutárny zástupca: Ing. Zsolt Simon, minister pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR  
(ďalej len „RO“ alebo „záložný veriteľ“)

a

### 2. ZÁLOŽCA:

Názov: Tolerancia, n.o.  
Sídlo: Trstice 659, 925 42 Trstice  
IČO: 36084204  
DIČ: 2021740270  
Zastúpený: JUDr. František Juhos, riaditeľ  
(ďalej len „záložca“)

## Článok I.

### Určenie zabezpečenej pohľadávky

1. Predmetom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán o zabezpečení pohľadávky záložného veriteľa, ktorá môže vzniknúť v budúcnosti na základe Zmluvy č. **Z2212012013101** o poskytnutí nenávratného finančného príspevku (ďalej len „Zmluva o poskytnutí NFP“) na projekt s názvom **Rozšírenie a modernizácia zdravotno-sociálneho centra, kód žiadosti o nenávratný finančný príspevok NFP22120120135**, uzavretej medzi záložným veriteľom a záložcom, konajúcim ako právnická osoba Tolerancia, n.o., na záloh špecifikovaný v článku II tejto zmluvy, po splnení v tejto zmluve uvedených podmienok.
2. Záložca vyhlasuje, že súhlasí s tým, aby sa záložným právom podľa tejto zmluvy zabezpečila pohľadávka podľa bodu 1. tejto zmluvy, t.j. pohľadávka záložného veriteľa voči Tolerancia, n.o..  

Záložným právom zriadeným touto zmluvou sa zabezpečuje v zmysle ustanovenia § 151c ods. 2 Občianskeho zákonníka pohľadávka záložného veriteľa, ktorá môže vzniknúť v budúcnosti ak záložca poruší ustanovenia Zmluvy o poskytnutí NFP takým spôsobom, že záložný veriteľ je oprávnený na základe odstúpenia od Zmluvy o poskytnutí NFP požadovať od záložcu vrátenie finančného príspevku poskytnutého v zmysle Zmluvy o NFP.
3. Záložným právom zriadeným touto zmluvou sa zabezpečuje pohľadávka uvedená v bode 1 tohto článku, ktorá môže vzniknúť z titulu uvedeného v bode 4 tohto článku, a to pohľadávka:
  - a) na vrátenie peňažných prostriedkov poskytnutých záložným veriteľom na základe Zmluvy o poskytnutí NFP do sumy plnej výšky poskytnutého finančného príspevku, t.j. : **1 941 531,02 EUR**, slovom „jeden milión deväťstoštyridsaťjedentisíc päťstotridsaťjeden EUR a dva centy“),

- b) na vrátenie istiny finančného príspevku ako bezdôvodného obohatenia v prípade zrušenia Zmluvy o poskytnutí NFP alebo v prípade neplatnosti Zmluvy o poskytnutí NFP a na vydanie úžitkov z predmetu bezdôvodného obohatenia
  - c) na náhradu nákladov účelne vynaložených na uplatnenie práv zo Zmluvy o poskytnutí NFP a na náhradu nákladov účelne vynaložených v súvislosti s výkonom záložného práva.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že záložca záloh uvedený v článku II bod 1 poskytuje a záložný veriteľ prijíma záložné právo na záloh špecifikovaný v článku II bod 1 tejto zmluvy na účely zabezpečenia pohľadávky záložného veriteľa, ktorá môže vzniknúť v zmysle ustanovení Zmluvy o poskytnutí NFP a podľa bodu 1 tohto článku.
  5. Výška budúcej pohľadávky záložného veriteľa, ktorá závisí od podmienok špecifikovaných v Zmluve o poskytnutí NFP sa počas realizácie projektu, spolufinancovaného zo štrukturálnych fondov a štátneho rozpočtu, na ktorý sa poskytol finančný príspevok mení. Špecifikácia konkrétnej výšky pohľadávky, ktorá má byť uspokojená z výťažku prípadného speňaženia zálohu sa stanoví na základe nasledujúceho vzorca:

$$N_s = D_n / 1825 \times NFP$$

pričom:

$N_s$  = výška pohľadávky RO

$D_n$  = 1825 -  $D_p$

$D_p$  = počet kalendárnych dní od účinnosti Zmluvy o poskytnutí NFP do dňa porušenia finančnej disciplíny určenom v rozhodnutí príslušného orgánu o porušení finančnej disciplíny

NFP = nenávratný finančný príspevok

6. Výška zabezpečenia budúcej pohľadávky záložného veriteľa je maximálne do výšky schváleného nenávratného finančného príspevku v Zmluve o poskytnutí nenávratného finančného príspevku.

## **Článok II. Určenie zálohu**

1. Na zabezpečenie pohľadávky uvedenej v článku I bod 1 tejto zmluvy sa záložné právo zriaďuje v zmysle ustanovenia § 151d ods. 4 Občianskeho zákonníka na nehnuteľnosti, ktoré vzniknú v budúcnosti na základe realizácie projektu, na ktorý bol záložným veriteľom na základe Zmluvy o poskytnutí NFP poskytnutý záložcovi nenávratný finančný príspevok. Charakteristika tejto budúcej nehnuteľnosti je presne stanovená v projekte s kódom ITMS č. 22120120131, ktorého realizácia je spolufinancovaná zo štrukturálnych fondov a štátneho rozpočtu prostredníctvom nenávratného finančného príspevku. Nehnuteľnosti vzniknú ako výstup projektu, ktorého realizácia prebieha v katastrálnom území 865 524 Trstice, obec 504 106 Trstice, okres 202 Galanta, na

pozemku registra „C“

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera v m <sup>2</sup>	Spôsob využitia	Spoluvlastnícky podiel
603/3	Zastavaná plocha a nádvorie	22937	00018	1/1
693/1	Zastavaná plocha a nádvorie	619	00018	1/1

2. Záložný veriteľ vyhlasuje, že predmet záložného práva do zálohu prijíma.
3. Záložca vyhlasuje, že je vlastníkom predmetu záložného práva, že predmet záložného práva nie je zaťažený záložným právom tretích osôb, a že na predmete záložného práva neviazu žiadne dlhy, vecné práva ani iné záväzky.
4. Záložca sa zaväzuje, že predmet záložného práva nebude využívať na iný než účel dohodnutý v Zmluve o poskytnutí NFP.

### **Článok III. Podmienky záložného práva**

1. Touto zmluvou sa zriaďuje pre záložného veriteľa záložné právo na záloh uvedený v článku II bod 1 tejto zmluvy na zabezpečenie pohľadávky uvedenej v článku I tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vykonať všetky úkony na to, aby záložné právo podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka v prospech záložného veriteľa vzniklo. V prípade porušenia tejto povinnosti, resp. v prípade porušenie všetkých povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy záložcom je záložný veriteľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Oprávnené odstúpenie od tejto zmluvy záložným veriteľom zmluvné strany kvalifikujú ako závažné porušenie Zmluvy o poskytnutí NFP a porušenie finančnej disciplíny takej povahy, na základe ktorej môže RO v zmysle článku 9 ods. 2 prílohy č. 1 Zmluvy o poskytnutí NFP odstúpiť od Zmluvy o poskytnutí NFP.
3. Záložné právo v prospech záložného veriteľa vzniká v zmysle § 151e Občianskeho zákonníka:
  - k nehnuteľnosti, ktorú záložca nadobudne v budúcnosti alebo ktoré vznikne v budúcnosti, až po nadobudnutí vlastníckeho práva záložcom registráciou tohto záložného práva na katastrálnu nehnuteľnosť.

Návrh na zápis záložného práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností podáva záložný veriteľ. V prípade záložného práva k nehnuteľnosti, ktorá vznikne v budúcnosti sa záložca zaväzuje poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť a bez zbytočného odkladu, najneskôr do predloženia prvej priebežnej monitorovacej správy v zmysle príslušných ustanovení Zmluvy o poskytnutí NFP doručiť záložnému veriteľovi rozhodnutie o zápise rozostavanej stavby do katastra nehnuteľností. Z dôvodov hodných osobitného zreteľa je možné na základe písomnej žiadosti záložcu túto lehotu predĺžiť. Náklady spojené so zápisom rozostavanej stavby do katastra nehnuteľností znáša záložca.

Záložca sa zaväzuje predložiť záložnému veriteľovi:

1. rozhodnutie o zápise rozostavanej stavby do katastra nehnuteľností bez zbytočného odkladu od vykonania zápisu;
  2. výpis z katastra nehnuteľností, na ktorom je ako vlastník rozostavanej stavby uvedený záložca a nenachádza sa zápis záložného práva k predmetu záložného práva v prospech tretej osoby.
- Nepredloženie vyššie uvedených dokumentov v stanovenej lehote bude považované za podstatné porušenie Zmluvy o poskytnutí NFP.
4. Záložca sa zaväzuje riadne sa o záloh starať a jeho prípadné poškodenie bez zbytočného odkladu odstrániť a vrátiť záloh do pôvodného stavu.
  5. Pri nakladaní so zálohom sa záložca zaväzuje zdržať sa všetkého, čím sa záloh okrem bežného opotrebovania zhoršuje alebo hodnota zálohu znižuje na ujmu záložného veriteľa, najmä čo by mohlo sťažiť, či znemožniť celkom alebo sčasti uskutočnenie oprávnení záložného veriteľa na uspokojenie zo zálohu podľa tejto zmluvy.
  6. Záložný veriteľ je oprávnený preverovať stav zálohu. Na tento účel je oprávnený vstupovať do nehnuteľností, ktoré sú predmetom zálohu. Záložca je povinný tieto prehliadky záložnému veriteľovi umožniť a zároveň sa zaväzuje túto činnosť záložného veriteľa všetkými možnými spôsobmi uľahčiť, a to po celú dobu trvania záložného práva a poskytnúť mu potrebnú súčinnosť.
  7. Záložca sa zaväzuje, že záloh, až do času splnenia Zmluvy o poskytnutí NFP nescudzí, nedaruje alebo nezaťahuje v prospech inej osoby.

## Článok IV. Výkon záložného práva

1. Ak záložca nesplní svoje vzniknuté záväzky voči záložnému veriteľovi podľa Zmluvy o poskytnutí NFP a to ani po predchádzajúcom písomnom upozornení o výkone záložného práva, je záložný veriteľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku výťažkom získaným týmito spôsobmi:
  - a) predat' záloh výkonom rozhodnutia alebo exekúciou podľa osobitných predpisov, alebo
  - b) predat' záloh na dražbe podľa osobitného zákona alebo na verejnej dražbe, alebo
  - c) iným vhodným spôsobom predaja, alebo
  - d) iným spôsobom podľa predpisov, ktoré budú platné v dobe vzniku podmienok na výkon záložného práva.
2. Výber vhodného spôsobu výkonu záložného práva patrí záložnému veriteľovi. V prípadoch uvedených v bode 1 písm. b) a c) tohto článku je záložný veriteľ oprávnený nakladať so zálohom na základe záložného práva ako práva k cudzej veci.
3. Záložný veriteľ môže pri výkone svojho záložného práva predat' (alebo dať predat') založenú vec na verejnej dražbe alebo iným vhodným spôsobom získania výťažku zo zálohu, ktorý upravuje táto zmluva alebo príslušné právne predpisy.
4. Za iné vhodné spôsoby výkonu záložného práva sa považujú:
  - 4.1. Priamy predaj tretej osobe, ktorá zaplatí za predmet záložného práva minimálne cenu stanovenú na základe znaleckého posudku o všeobecnej hodnote nehnuteľností, podaného znalcom z príslušného odboru určeného záložným veriteľom, pričom kúpna cena bude kupujúcim vyplatená ku dňu účinnosti kúpnej zmluvy. O predaji predmetu zálohu v tomto prípade bude záložný veriteľ záložcu vopred informovať.
  - 4.2. Vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže (ďalej len „súťaž“) záložným veriteľom.
    - a) Za dostatočnú lehotu trvania súťaže sa považuje lehota jedného mesiaca od uverejnenia vyhlásenia súťaže. Za vhodný spôsob uverejnenia podmienok súťaže sa považuje oznámenie o vyhlásení súťaže v minimálne dvoch realitných kanceláriách pôsobiacich na území SR v prípade ak je zálohom nehnuteľnosť. Najvhodnejším z predložených návrhov sa rozumie návrh na uzavretie kúpnej zmluvy s najvyššou kúpnu cenou a najskorším zaplatením kúpnej ceny. Záložný veriteľ či banka sú oprávnení určiť prioritu uvedených kritérií pre výber najvhodnejšieho návrhu.
    - b) Minimálna cena, ktorá bude v priebehu súťaže akceptovateľnou, bude cena stanovená na základe znaleckého posudku o všeobecnej hodnote zálohu, podaného znalcom podľa osobitného predpisu, v čase výkonu záložného práva.
    - c) V prípade, ak nebude uzatvorená kúpna zmluva s účastníkom súťaže, ktorý predložil najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy v určenom čase, má záložný veriteľ právo súťaž opakovať, alebo vykonať spôsob uvedený v bode 4.1.
    - d) Záložný veriteľ má právo predat' záloh pod minimálnu cenu, a to len v prípade, ak sa ani po druhom opakovaní súťaže nepodarí záloh predat'.
5. Realizáciu záložného práva vykoná záložný veriteľ alebo prostredníctvom tretej osoby, ktorá je na realizáciu tejto činnosti oprávnená.
6. Záložný veriteľ sa zaväzuje v zmysle § 151m Občianskeho zákonníka oznámiť výkon záložného práva záložcovi a zapísať do katastra nehnuteľností začatie výkonu záložného práva. Záložný veriteľ môže predat' záloh spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva alebo na dražbe najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi.
7. Z dôvodu, že pri predaji zálohu koná záložný veriteľ v mene záložcu, záložca ako mandant poveruje a zároveň splnomocňuje záložného veriteľa ako mandatára, aby pri výkone záložného práva predal záloh v mene a na účet záložcu ako mandanta a udeľuje mu plnomocenstvo, aby uskutočnil všetky úkony, potrebné a nevyhnutné na výkon záložného práva podľa tejto zmluvy, a to najmä
  - a) zabezpečil znalecký posudok na ocenenie zálohu znalcom, podľa výberu záložného veriteľa ako mandatára,

- b) predložil návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech tretej osoby príslušnej správe katastra nehnuteľností,
  - c) podpísal v zastúpení záložcu ako mandanta kúpnu zmluvu,
  - d) na vykonanie všetkých ďalších právnych úkonov súvisiacich s predajom nehnuteľnosti.
8. Hodnota výťažku z predaja zálohu bude použitá na pohľadávku záložného veriteľa v zmysle Zmluvy o poskytnutí NFP, špecifikovanú v článku I bod 4 tejto zmluvy. Platobná dispozícia bude včlenená do kúpnej zmluvy uzatvorenej so záujemcom o nadobudnutie zálohu.
9. Záložný veriteľ ako mandatár plnomocenstvo prijíma a zaväzuje sa postupovať pri výkone záložného práva efektívne, s odbornou starostlivosťou a podľa platných predpisov a uskutočňovať činnosť, na ktorú sa zaviazal v súlade so záujmami záložcu ako mandanta.
10. Záložca ako mandant nie je oprávnený plnomocenstvo vypovedať a zaväzuje sa plnomocenstvo, počas trvania pohľadávky záložného veriteľa ako mandatára, nevypovedať. Škodu, ktorá vznikne záložnému veriteľovi porušením tejto povinnosti záložcom je záložca povinný bez omeškania uhradiť. Zmluvné strany týmto vylučujú platnosť všetkých ustanovení Obchodného zákonníka vzťahujúcich sa k úprave mandátnej zmluvy, ktoré sa priečia alebo inak zhoršujú realizácie tejto zmluvy.

#### **Článok V. Trvanie a zánik záložného práva**

1. Záložné právo v prospech záložného veriteľa vznikne v zmysle ustanovení článku III bod 3 tejto zmluvy.
2. Záložné právo zriadené touto zmluvou zaniká:
- a) okamihom splnenia všetkých povinností záložcu v prospech záložného veriteľa, ktoré vyplývajú zo Zmluvy o poskytnutí NFP a zároveň po naplnení všetkých ustanovení Zmluvy o poskytnutí NFP, alebo
  - b) okamihom, keď záložca alebo iná osoba v prospech záložného veriteľa právoplatne zriadi iné zabezpečenie jeho pohľadávky a záložný veriteľ toto nové zabezpečenie akceptuje a vyhlási, že súhlasí s tým, aby nové zabezpečenie nahradilo záložné právo, ktoré vzniklo na základe tejto zmluvy, alebo
  - c) vzdaním sa záložného práva záložným veriteľom, alebo
  - d) okamihom zániku zálohu, alebo
  - e) okamihom, kedy nastanú iné skutočnosti, na základe ktorých zaniká záložné právo podľa zákona alebo tejto zmluvy.
3. Po zániku záložného práva zriadeného touto zmluvou sa záložný veriteľ zaväzuje vykonať všetky úkony k tomu, aby bolo záložné právo v jeho prospech zrušené a vymazané z príslušných registrov.
4. Trvanie záložného práva podľa tejto zmluvy sa predlžuje pri predĺžení platnosti Zmluvy o poskytnutí NFP a inej zmene Zmluvy o poskytnutí NFP alebo záväzkov z nej vyplývajúcich.
5. Záložné právo podľa tejto zmluvy trvá a zabezpečuje pohľadávky záložného veriteľa v zmysle Zmluvy o poskytnutí NFP a tejto zmluvy.

#### **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právneho nástupcu, príp. dediča záložcu a taktiež na právneho nástupcu záložného veriteľa.
2. Zmluva sa uzaviera na dobu trvania záväzku záložcu voči záložnému veriteľovi vyplývajúceho zo Zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku.
3. Zmluvu je možné zmeniť iba písomnou formou na základe obojstrannej dohody zmluvných strán.
4. Všetky právne vzťahy vyslovene neupravené v tejto zmluve sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, prednostne podľa § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka.

5. Záložca súhlasí, že záložný veriteľ je oprávnený spracúvať jeho osobné údaje, ktoré poskytol pre účely tejto zmluvy po dobu trvania tejto zmluvy a tieto údaje je oprávnený poskytnúť tretím osobám len v súlade s platnými právnymi predpismi.
6. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis dostane záložca, dva rovnopisy dostane RO a dva rovnopisy budú použité na účely katastra nehnuteľností.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že záložné právo vzniká vkladom záložného práva do katastra nehnuteľností.
8. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.
9. Zmluva nadobúda platnosť dňom doručenia záložcom prijatého návrhu na jej uzavretie záložnému veriteľovi a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej povinného zverejnenia záložným veriteľom.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva vznikla na základe ich slobodnej, vážnej a určitej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Na dôkaz týchto skutočností pripájajú zmluvné strany k dohodnutým zmluvným ustanoveniam svoje podpisy.

V Bratislave dňa .....

V Bratislave dňa .....

.....

Záložný veriteľ:

.....

Záložca: