

Záložná zmluva č. 306/187/2024

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. Záložca

Názov: Constario Považská Bystrica, s. r. o.
v zastúpení: Ján Urík - konateľ
Ing. Ludvik Kucko - konateľ
so sídlom: Drozdia 2, 010 14 Žilina
IČO: 53945433
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 78018/L

(ďalej ako "Záložca")

3. Dlžníci**Dlžník 1**

meno a priezvisko: Pavel Maslan
dátum narodenia:
rodné číslo:
ulica, číslo domu:
PSČ, miesto trvalého bydliska:
Štátna príslušnosť:
(ďalej ako "Dlžník 1")

Dlžník 2

meno a priezvisko: Simona Maslanová
dátum narodenia:
rodné číslo:
ulica, číslo domu:
PSČ, miesto trvalého bydliska:
Štátna príslušnosť:
(ďalej ako "Dlžník 2")

(Záložný veriteľ, Záložca, Dlžník1, Dlžník2 ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Strana 1 /

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí Záložnej zmluvy na základe Zmluvy o poskytnutí podpory/ Úverovej zmluvy o úvere č. 306/187/2024 (ďalej ako „Úverová zmluva“) za nasledovných podmienok.

Článok I

1. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 11498 katastrálne územie **Považská Bystrica** obec **Považská Bystrica**, okres **Považská Bystrica** a to:

Spoluvlastnícke podiely:

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

Byty:

- Byt č. 42, 5.p. , vchod 213, Druh stavby: Bytový dom (popis stavby: bytový dom "DVA DUBY"), číslo súpisné 5080, postavený na parc. reg. CKN č. 3825/248, postavený na parc. reg. CKN č. 3825/290, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6962/535425

Pozemky:

-parc. reg. CKN č. 3825/248, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 610 m²

-parc. reg. CKN č. 3825/290, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 365 m²

ČASŤ B: Iné údaje

Iné údaje:

Právo vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými vozidlami alebo inými dopravnými prostriedkami podľa vlastného uváženia kedykoľvek cez/na pozemky: pozemok registra C KN parcelné číslo 3825/246, 3825/249, 3825/291, 3825/294, 3825/296, 3825/298, 3825/300 v prospech vlastníka:

- bytu číslo 1, číslo vchodu 213, prízemie, súpisné číslo 5080 na pozemkoch registra C KN 3825/248, 3825/290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7396/535425 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3825/248, 3825/290,

- bytu číslo 2, číslo vchodu 213, prízemie, súpisné číslo 5080 na pozemkoch registra C KN 3825/248, 3825/290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7140/535425 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3825/248, 3825/290,

- bytu číslo 5, číslo vchodu 213, prízemie, súpisné číslo 5080 na pozemkoch registra C KN 3825/248, 3825/290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3257/535425 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3825/248, 3825/290,

- bytu číslo 8, číslo vchodu 213, prízemie, súpisné číslo 5080 na pozemkoch registra C KN 3825/248, 3825/290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7468/535425 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3825/248, 3825/290,

- bytu číslo 9, číslo vchodu 213, 1. p., súpisné číslo 5080 na pozemkoch registra C KN 3825/248, 3825/290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7290/535425 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3825/248, 3825/290,

- bytu číslo 10, číslo vchodu 213, 1. p., súpisné číslo 5080 na pozemkoch registra C KN 3825/248, 3825/290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6962/535425 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3825/248, 3825/290,

- bytu číslo 15, číslo vchodu 213, 1. p., súpisné číslo 5080 na pozemkoch registra C KN 3825/248, 3825/290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6962/535425 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3825/248, 3825/290,

- bytu číslo 16, číslo vchodu 213, 1. p., súpisné číslo 5080 na pozemkoch registra C KN 3825/248, 3825/290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7290/535425 na spoločných častiach a spoločných

- bytu číslo 51, číslo vchodu 213, 6. p., súpisné číslo 5080 na pozemkoch registra C KN 3825/248, 3825/290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4782/535425 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3825/248, 3825/290,

- bytu číslo 55, číslo vchodu 213, 6. p., súpisné číslo 5080 na pozemkoch registra C KN 3825/248, 3825/290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7297/535425 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3825/248, 3825/290,

- bytu číslo 58, číslo vchodu 213, 7. p. (mezanín), súpisné číslo 5080 na pozemkoch registra C KN 3825/248, 3825/290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 9604/535425 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3825/248, 3825/290,

- bytu číslo 60, číslo vchodu 213, 7. p. (mezanín), súpisné číslo 5080 na pozemkoch registra C KN 3825/248, 3825/290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 12359/535425 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3825/248, 3825/290, na základe zmluvy o zriadení vecného bremena v znení dodatku č. 1 - V-1434/2024 z 19.07.2024 - 1211/2024; 1280/2024; 1478/2024; 1573/2024; 1617/2024, 1618/2024; 1626/2024; 1642/2024; 1654/2024; 1655/2024; 1658/2024; 1669/2024; 1677/2024; 1730/2024; 1733/2024; 1734/2024; 1737/2024; 1738/2024; 1739/2024; 1740/2024; 1745/2024; 1747/2024; 1748/2024; 1751/2024; 1753/2024; 1754/2024; 1756/2024; 1757/2024; 1758/2024; 1760/2024; 1761/2024; 1766/2024; 1769/2024; 1770/2024; 1771/2024; 1847/2024;

Právo umiestnenia nadzemnej terasy na pozemku a v práve vstupu za účelom údržby, opravy a odstraňovania škôd na stavbe terasy a za tým účelom dočasného umiestnenia príslušných strojov a zariadení na pozemku registra C KN parcelné číslo 3825/275, 3825/276 v prospech vlastníka:

- bytu číslo 2, číslo vchodu 213, prízemie, súpisné číslo 5080 na pozemkoch registra C KN 3825/248, 3825/290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7140/535425 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3825/248, 3825/290, na základe zmluvy o zriadení vecného bremena v znení dodatku č. 1- V-1433/2024 z 22.07.2024 - 1219/2024; 1280/2024; 1478/2024

Právo umiestnenia nadzemnej terasy na pozemku a v práve vstupu za účelom údržby, opravy a odstraňovania škôd na stavbe terasy a za tým účelom dočasného umiestnenia príslušných strojov a zariadení v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom úradne overeným pod č. G1-334/2024 (diel č. 2) na pozemku registra C KN parcelné číslo 3825/277 v prospech vlastníka:

- bytu číslo 2, číslo vchodu 213, prízemie, súpisné číslo 5080 na pozemkoch registra C KN 3825/248, 3825/290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7140/535425 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3825/248, 3825/290, na základe zmluvy o zriadení vecného bremena v znení dodatku č. 1- V-1433/2024 z 22.07.2024 - 1219/2024; 1280/2024

Právo umiestnenia nadzemnej terasy na pozemku a v práve vstupu za účelom údržby, opravy a odstraňovania škôd na stavbe terasy a za tým účelom dočasného umiestnenia príslušných strojov a zariadení na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 3825/282, v prospech vlastníka:

- bytu číslo 5, číslo vchodu 213, prízemie, súpisné číslo 5080 na pozemkoch registra C KN 3825/248, 3825/290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3257/535425 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3825/248, 3825/290, na základe zmluvy o zriadení vecného bremena v znení dodatku č. 1- V-1433/2024 z 22.07.2024 - 1219/2024; 1280/2024

Právo umiestnenia nadzemnej terasy na pozemku a v práve vstupu za účelom údržby, opravy a odstraňovania škôd na stavbe terasy a za tým účelom dočasného umiestnenia príslušných strojov a zariadení v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom úradne overeným pod č. G1-334/2024 (diel č. 7) na pozemku registra C KN parcelné číslo 3825/283 v prospech vlastníka:

- bytu číslo 5, číslo vchodu 213, prízemie, súpisné číslo 5080 na pozemkoch registra C KN 3825/248, 3825/290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3257/535425 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 3825/248, 3825/290 na základe zmluvy o zriadení vecného bremena v znení dodatku č. 1- V-1433/2024 z 22.07.2024 - 1219/2024; 1280/2024

ČASŤ C: ŤARCHY

VECNÉ BREMENO in rem do katastra nehnuteľností spočívajúceho v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými vozidlami alebo inými dopravnými prostriedkami podľa vlastného uváženia kedykoľvek cez pozemok registra C KN parcelné číslo 3825/290 v prospech vlastníka pozemku registra

C KN parcelné číslo 3825/220 na základe zmluvy o zriadení vecného bremena - V-1755/2024 z 26.07.2024 - 1262/2024

VECNE BREMENO in rem spočívajúce v práve kedykoľvek podľa vlastného uváženia a kedykoľvek po predchádzajúcom písomnom oznámení vlastníkov pozemkov zriadiť ako aj vykonávať výstavbu, inštaláciu, montáž, údržbu a opravu miestnej komunikácie, vodovodných, kanalizačných a plynových potrubí, rozvodov elektrickej energie, tepla, telefónneho a televízneho signálu a ostatných médií, resp. inžinierskych sietí slúžiacich na prevádzku pozemku registra C KN parcelné číslo 3825/220 na pozemku C KN parcelné číslo 3825/290 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 3825/220, na základe zmluvy o zriadení vecného bremena - V-1755/2024 z 26.07.2024 - 1262/2024

VECNE BREMENO in rem spočívajúce v práve užívania nadzemnej terasy umiestnenej na pozemku registra registra C KN parcelné číslo 3825/290, v rozsahu dielu 15 a dielu 16 podľa geometrického plánu úradne overeného pod č. G1-334/2024 na pozemku registra C KN parcelné číslo 3825/290 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 3825/220, na základe zmluvy o zriadení vecného bremena - V-1755/2024 z 26.07.2024 - 1262/2024

VECNE BREMENO in rem spočívajúce v práve vstupu za účelom údržby, opravy a odstraňovania škôd na stavbe nadzemnej terasy umiestnenej na pozemku registra C KN parcelné číslo 3825/290 cez pozemok registra C KN parcelné číslo 3825/290 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 3825/220, na základe zmluvy o zriadení vecného bremena - V-1755/2024 z 26.07.2024 - 1262/2024

ZÁLOŽNÉ PRÁVO na zabezpečenie pohľadávky z úveru v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na nehnuteľnosti: byt č. 51 na 6. p., vchod č. 213 v stavbe č.s. 5080 na pozemkoch CKN parc.č. 3825/248 a 3825/290 a podiel 4782/535425-ín na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku CKN parc.č. 3825/248 a 3825/290 v podiele 1/1-ina, na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 001/470023/14-001/000 - V-2028/2024 z 16.09.2024 - 1509/2024

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č.s. 5080 podľa § 15 ods. 1 Zák.č. 182/93 Z.z. - Z-1735/2024 - 1624/2024

Článok II

1. Záložca dáva do zálohy nehnuteľnosti vo svojom vlastníctve uvedené v Článku I. Záložnej zmluvy (ďalej ako „Predmet záložného práva“ alebo „Záloh“) a zriaďuje k nim záložné právo v prospech Záložného veriteľa, ktorý toto právo prijíma, na zabezpečenie pohľadávky Záložného veriteľa voči Dlžníkovi1, Dlžníkovi2, resp. ich právny 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 nesmie Záložca

Predmet záložného práva zaťažiť inými ťarchami, scudziť, darovať, zriaďiť záložné právo v prospech iných subjektov a pod.

5. Záložca je povinný sa o predmet záložného práva riadne starať a chrániť ho pred zničením. Prípadné poškodenie alebo iné znehodnotenie Zálohu sa Záložca zaväzuje bez zbytočného odkladu odstrániť.
6. Pri nakladaní so Zálohom sa Záložca zaväzuje 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. 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 bude ich používať na tento účel obvyklým spôsobom.

Článok III

1. Hodnota Zálohu podľa znaleckého posudku č. 310/2024 je = 169 000,00€.
2. Na základe Úverovej zmluvy Záložný veriteľ poskytol Dlžníkovi1, Dlžníkovi2 úver vo výške = 125 000,00€ (ďalej ako „Úver“).
3. Záložné právo je zriadené na sumu = 162 500,00€.

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. Záložca týmto splnomocňuje 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 Záložcu a Dlžníka1, Dlžníka2.
5. V prípade výkonu záložného práva bude Záložný veriteľ postupovať podľa platných predpisov a uskutočňovať činnosť v súlade aj so záujmami Záložcu a Dlžníka1, Dlžníka2.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výkonu záložného práva bude uspokojená pohľadávka Záložného veriteľa vzniknutá z nesplatenej 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 Záložca a Dlžník1, Dlžník2 na základe akýchkoľvek právnych úkonov zaviazaní.

Článok V

1. Záložca 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 Záložca 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 Záložcu a Dlžníka1, Dlžníka2, ktoré by mohli byť nevhodným postupom poškodené.
2. Záložca je povinný 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 poist'ovní, účelových fondov a pod.

Článok VII

1. Záložné právo vzniká Záložnému veriteľovi zápisom v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Považská Bystrica 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 Záložca alebo jeden z Dlžníkov.
2. Práva a povinnosti z tejto Záložnej zmluvy prechádzajú na právneho nástupcu, prípadne dediča/ov Záložcu a Dlžníka1, Dlžníka2.
3. Záložca 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. Záložca 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.....

Pavel Maslan

V, dňa.....

Simona Maslanová

V, dňa.....

Ján Urík – konateľ
Constario Považská Bystrica, s. r. o.

V, dňa.....

Ing. Ludvik Kucko – konateľ
Constario Považská Bystrica, s. r. o.