

Zmluva o zriadení záložného práva

k nehnuteľnostiam

uzatvorená podľa § 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

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: Ľubomír Jahnátek, minister pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR
(ďalej len „RO“ alebo „záložný veriteľ“)

a

ZÁLOŽCA:

Názov: **Pohoda seniorov s.r.o.**
Sídlo: Vlčkova 37, 811 04 Bratislava
IČO: 46109161
DIČ: 2023263385
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 71811/B
Zastúpený: Ing. Adela Píšová, Ing. Andrej Maas

(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. **Z2212012011601** o poskytnutí nenávratného finančného príspevku v znení neskorších dodatkov na projekt s názvom „**Domov sociálnej starostlivosti Pohoda seniorov**“, kód žiadosti o nenávratný finančný príspevok **NFP22120120275** (ďalej len „Zmluva o poskytnutí NFP“), uzavretej medzi záložným veriteľom a *Pohodou seniorov, n.o., Mierová 1449/67, 924 01 Galanta, IČO: 45732213, DIČ: 2023053131*, registrácia: *Obvodný úrad Trnava*, dátum vzniku: *10.02.2010*, štatutárny orgán – riaditeľka: *Mgr. Miriam Maasová, Rovinka 680, 900 41 Rovinka* (ďalej len ako „Dlžník“), vo forme zálohu špecifikovanom 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 článku I., bodu 1. tejto zmluvy, t.j. pohľadávka záložného veriteľa, ktorá môže vzniknúť v budúcnosti voči Dlžníkovi. Záložným právom zriadeným touto zmluvou sa zabezpečuje v zmysle ustanovenia § 151c ods. 2 Občianskeho zákonníka pohľadávka záložného veriteľa, ktorá môže vzniknúť v budúcnosti, ak Dlžník poruší ustanovenia Zmluvy o poskytnutí NFP v znení neskorších dodatkov takým spôsobom, že záložný veriteľ je oprávnený na základe odstúpenia od Zmluvy o poskytnutí NFP v znení neskorších dodatkov požadovať od Dlžníka vrátenie finančného príspevku poskytnutého v zmysle Zmluvy o poskytnutí NFP v znení neskorších dodatkov.
3. Záložným právom zriadeným touto zmluvou sa zabezpečuje pohľadávka špecifikovaná v bodoch 1 a 2 tohto článku, a to pohľadávka:
 - a) na vrátenie peňažných prostriedkov poskytnutých Dlžníkovi záložným veriteľom na základe Zmluvy o poskytnutí NFP v znení neskorších dodatkov do sumy plnej výšky poskytnutého finančného

príspevku, t.j. : **1 778 713,31 EUR** (slovom „jedenmiliónsedemstosedemdesiatosemtisíc sedemstotrinásť EUR a tridsaťjeden centov“),

- b) na vrátenie istiny finančného príspevku ako bezdôvodného obohatenia v prípade mimoriadneho ukončenia 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, 2 a 3 tohto článku.

Článok II. Určenie zálohu

1. Na zabezpečenie pohľadávky uvedenej v článku I tejto zmluvy sa zriaďuje záložné právo v zmysle ustanovenia § 151d Občianskeho zákonníka na nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území 814 504 Galanta, obec 503 665 Galanta, okres 202 Galanta, zapísané na liste vlastníctva č.: 6073, a to:

pozemok registra „C“

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera v m ²	Spoluvlastnícky podiel
1108/5	Zastavaná plocha a nádvorie	3905	1/1
1108/15	Zastavaná plocha a nádvorie	898	1/1

stavby registra „C“

Súpisné číslo	Popis stavby	Postavená na parcele	Spoluvlastnícky podiel
360	slobodáreň	1108/15	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 neviaznu žiadne dlhy, vecné práva ani iné záväzky.

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 porušenia akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy záložcom sa záložca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu 10% zo sumy nenávratného finančného príspevku v zmysle Zmluvy o poskytnutí NFP v znení neskorších dodatkov t.j. zo sumy : **1 778 713,31 EUR** (slovom „jedenmilión sedemstosedemdesiatosemtisíc sedemstotrinásť EUR a tridsaťjeden centov“), a to do sedem kalendárnych dní odo dňa nasledujúceho po doručení výzvy záložného veriteľa na zaplatenie zmluvnej pokuty.
3. Záložné právo v prospech záložného veriteľa vzniká v zmysle § 151e Občianskeho zákonníka:
 - zápisom tohto práva do katastra nehnuteľností.

Návrh na zápis záložného práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností podáva záložný veriteľ.

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. Záložný veriteľ oznámi záložcovi presný termín prehliadky minimálne 3 dni vopred. 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 počas platnosti a účinnosti Zmluvy o poskytnutí NFP v znení neskorších dodatkov nescudzí, nedaruje alebo nezaťaží v prospech inej osoby bez súhlasu záložného veriteľa.

Článok IV. Výkon záložného práva

1. Ak Dlžník nesplní svoje vzniknuté záväzky voči záložnému veriteľovi podľa Zmluvy o poskytnutí NFP v znení neskorších dodatkov, a to ani po predchádzajúcom písomnom upozorení o výkone záložného práva, je záložný veriteľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku výtlačkom 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 výtlačku zo zálohu, ktorý upravuje táto zmluva alebo príslušné právne predpisy. Ak sa záložný veriteľ rozhodne uspokojiť svoju pohľadávku prostredníctvom dražby, zmluvné strany sa rozhodli akceptovať ustanovenia vyplývajúce zo zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Záložný veriteľ je oprávnený znížiť najnižšie podanie v zmysle ust. § 16 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v rozsahu určenom záložným veriteľom.
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. Záloh smie byť predaný za menej ako 70% hodnoty zistenej ku dňu začatia výkonu záložného práva príslušným znalcom z príslušného odboru až po uplynutí troch mesiacov odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi. Ak sa nepodarí predat' záloh ani za túto cenu, záložný veriteľ môže po uplynutí šiestich mesiacov odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi predat' záloh za akúkoľvek cenu stanovenú záložcom s náležitou odbornou starostlivosťou.
 - 4.3. 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 príkazca poveruje a zároveň splnomocňuje záložného veriteľa ako príkazníka, aby pri výkone záložného práva predal záloh v mene a na účet záložcu ako príkazcu 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 príkazníka,
 - b) predložil návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech tretej osoby príslušnej správe katastra nehnuteľností,
 - c) podpísal v zastúpení záložcu ako príkazcu kúpnu zmluvu,
 - d) na vykonanie všetkých ďalších právnych úkonov súvisiacich s predajom nehnuteľností.
 8. Hodnota výťažku z predaja zálohu bude použitá na uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa v zmysle Zmluvy o poskytnutí NFP v znení neskorších dodatkov, špecifikovanej v článku I. Platobná dispozícia bude včlenená do kúpnej zmluvy uzatvorenej so záujemcom o nadobudnutie zálohu.
 9. Záložný veriteľ ako príkazník 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 príkazcu.

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 Dlžníka v prospech záložného veriteľa, ktoré vyplývajú zo Zmluvy o poskytnutí NFP v znení neskorších dodatkov a zároveň po naplnení všetkých ustanovení Zmluvy o poskytnutí NFP v znení neskorších dodatkov, 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 katastra nehnuteľností.
4. Trvanie záložného práva podľa tejto zmluvy sa predlžuje pri predĺžení platnosti Zmluvy o poskytnutí NFP v znení neskorších dodatkov a inej zmene Zmluvy o poskytnutí NFP v znení neskorších dodatkov alebo záväzkov z nej vyplývajúcich.

5. Záložné právo podľa tejto zmluvy trvá a zabezpečuje pohľadávky záložného veriteľa v zmysle Zmluvy o poskytnutí NFP v znení neskorších dodatkov 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 Dlžníka voči záložnému veriteľovi vyplývajúceho zo Zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku v znení neskorších dodatkov.
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 šiestich rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis dostane záložca, jeden Dlžník, 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 a Dlžník 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.
11. Dlžník svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že je oboznámený, a že sa stotožnil s obsahom a účelom tejto zmluvy.

V Bratislave dňa

V dňa

Záložný veriteľ:

Záložca:

.....
Eubomír Jahnátek
minister pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR

.....
Ing. Adela Píšová,
konateľka spoločnosti Pohoda seniorov s.r.o.

a

.....
Ing. Andrej Maas,
konateľ spoločnosti Pohoda seniorov s.r.o.

V dňa

Dlžník:

.....
Mgr. Miriam Maasová, riaditeľka neziskovej organizácie Pohoda seniorov