

# 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  
(ďalej len „RO“ alebo „záložný veriteľ“)

a

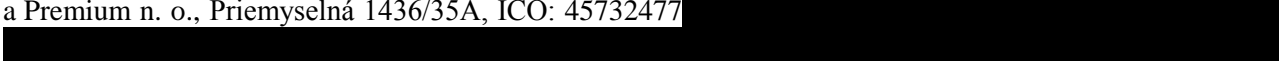
### ZÁLOŽCA:

Názov: **Oáza života, n. o.**  
Sídlo: Štefánikova 1317/69, 905 01 Senica  
IČO: 37986147  
Registrácia: Obvodný úrad Trnava  
Zastúpený: JUDr. Miroslav Mečír

(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. **Z2212012008101** o poskytnutí nenávratného finančného príspevku na projekt s názvom **Premium Domov sociálnych služieb, kód žiadosti o nenávratný finančný príspevok NFP22120120219** (ďalej len „Zmluva o poskytnutí NFP“), uzavretej medzi záložným veriteľom a Premium n. o., Priemyselná 1436/35A, IČO: 45732477  
  
(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 takým spôsobom, že záložný veriteľ je oprávnený na základe odstúpenia od Zmluvy o poskytnutí NFP požadovať od Dlžníka vrátenie finančného príspevku poskytnutého v zmysle Zmluvy o poskytnutí NFP.
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 do sumy plnej výšky poskytnutého finančného príspevku, t.j. : **1 641 403,66 EUR** (slovom „**jeden milión šesťstoštyridsaťjedentisíc štyristotri EUR** a šesťdesiatšesť 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

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 Šaštín obec Šaštín-Stráže, okres Senica, zapísané na liste vlastníctva č.: 11, a to:

pozemky registra „C“

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup> Druh pozemku	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
312	2154	Zastavané plochy a nádvoría	1/1

stavbu

Súpisné číslo	Popis stavby	Postavená na parcele	Spoluvlastnícky podiel
1287	Administratívna budova	312	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, okrem nájomnej zmluvy medzi Dlžníkom a Záložcom zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 11 v katastrálnom území Šaštín.

## 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.
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. Pri nakladaní so zálohom sa záložca zaväzuje zdržať sa všetkého, okrem samotnej rekonštrukcie, 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.
5. Záložný veriteľ je oprávnený preverovať stav zálohu. Na tento účel je oprávnený vstupovať do nehnuteľností, ktoré sú predmetom zálohu, ak to záložný veriteľ záložcovi a dlžníkovi oznámi minimálne 7 pracovných dní vopred. Záložca je povinný tieto prehliadky záložnému veriteľovi umožniť, a to po celú dobu trvania záložného práva a poskytnúť mu potrebnú súčinnosť.
6. Záložca sa zaväzuje, že záloh počas platnosti a účinnosti Zmluvy o poskytnutí NFP nescudzí, nedaruje alebo nezaťažuje 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, a to ani po predchádzajúcom písomnom upozornení o výkone záložného práva, je záložný veriteľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku výťažkom získaným týmito spôsobmi:
  - a) predaj záloh výkonom rozhodnutia alebo exekúciou podľa osobitných predpisov, alebo
  - b) predaj 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, s tým, že najprv sa pokúsi o predaj podľa 4.1 tohto článku v tejto zmluve. 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 predaj (alebo dať predaj) 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 troch mesiacov od uverejnenia vyhlásenia súťaže. Za vhodný spôsob uverejnenia podmienok súťaže sa považuje oznámenie o vyhlásení súťaže v minimálne štyroch realitných kanceláriách pôsobiacich na území SR, z toho dve v Trnavskom kraji v prípade ak je zálohom nehnuteľnosť. Najvhodnejším z predložených návrhov sa rozumie návrh na uzavretie kúpnej zmluvy s najvyššou kúpnu cenou a primeraným zaplatením kúpnej ceny.
    - 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. Znalca na základe výzvy záložného veriteľa určí záložca do 15 dní od doručenia výzvy záložného veriteľa. Ak záložca neurčí príslušného znalca v stanovenej lehote, má záložný veriteľ právo si vybrať znalca na stanovenie všeobecnej hodnoty zálohu.
    - 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 treťom opakovaní súťaže nepodarí záloh predat'. Realizáciu záložného práva vykoná záložný veriteľ prostredníctvom tretej osoby, ktorá je na realizáciu tejto činnosti oprávnená.
5. 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.
6. 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 uvedeného v bode 4.2 písm.
  - b) 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.
7. Hodnota výťažku z predaja zálohu bude použitá na uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa v zmysle Zmluvy o poskytnutí NFP, špecifikovanej v článku I. Platobná dispozícia bude včlenená do kúpnej zmluvy uzatvorenej so záujemcom o nadobudnutie zálohu.
8. 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 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 katastra nehnuteľností.
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 Dlžníka 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 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 .....  
Záložný veriteľ:

V ..... dňa .....  
Záložca:

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

.....  
JUDr. Miroslav Mečíř  
riaditeľ  
Oáza života, n. o.

V ..... dňa .....  
Dlžník:

.....  
Mgr. Ing. Martin Džačovský  
riaditeľ  
Premium n. o.