Záložná zmluva č. 700/183/2019

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**
Adresa sídla:	Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37
IČO:	31 749 542
zastúpený:	**Ing. Jurajom Kurňavkom,** generálnym riaditeľom Štátneho fondu rozvoja bývania, ktorého zastupuje podľa poverenia Bc. Ing. Veronika Bozsiková, riaditeľka odboru správy a riadenia úverov

(ďalej ako **„Záložný veriteľ"**)

2. **Záložca:**

Názov/ Obchodné meno:	**STAON OKNA s.r.o.**
Adresa sídla:	Opálová 1096/1A, 093 03 Vranov nad Topľou
IČO:	44970072
Zastúpený:	Ing. Stanislav Ondejko, konateľ spoločnosti

(ďalej ako " **Záložca** ")

3. **Dlžník:**

Názov obce/samosprávneho kraja:	**Obec Čaklov**
Adresa úradu:	116, 094 35 Čaklov
IČO:	00332291
Osoba konajúca v mene Dlžníka:	Andrej Dragula, starosta obce

(ďalej ako " **Dlžník** ")

(Záložný veriteľ, Záložca a Dlžník ďalej spolu aj ako **„Zmluvné strany"**)

Preambula

Vzhľadom na to, že:

- Záložný veriteľ ako veriteľ a Dlžník ako dlžník, spolu uzavreli písomnú Zmluvu o úvere č. 700/183/2019 (ďalej len **„Úverová zmluva"**), na základe ktorej Záložný veriteľ ako veriteľ poskytol Dlžníkovi úver v celkovej výške istiny 19 830,00 EUR a Dlžník ako dlžník sa zaviazal predmetný úver spolu s príslušenstvom špecifikovaným v Úverovej zmluve za podmienok v nich dojednaných Záložnému veriteľovi vrátiť, a zároveň
- Zmluvné strany majú záujem akékoľvek a všetky pohľadávky Záložného veriteľa voči Dlžníkovi, ktoré vznikli, resp. kedykoľvek v budúcnosti vzniknú z predmetnej Úverovej zmluvy alebo v súvislosti s touto Záložnou zmluvou, zabezpečiť záložným právom podľa tejto Záložnej zmluvy, a zároveň
- Záložca súhlasí so zriadením záložného práva podľa tejto Záložnej zmluvy,

sa Zmluvné strany dohodli na nasledovnom znení Záložnej zmluvy.

Adresa: Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37 | Telefón: 0850 166 031 | IČO: 31749542 | E-mail: info@sfrb.sk | Web: www.sfrb.sk

Článok I.
Definície a výklad

Definície: Pojmy uvedené v tejto Záložnej zmluve veľkým začiatočným písmenom majú pre účely tejto Záložnej zmluvy, vrátane všetkých jej príloh, pokiaľ nie je uvedené inak, nasledujúci význam:

- **Doba zabezpečenia** znamená obdobie, ktoré začína plynúť v deň uzatvorenia tejto Záložnej zmluvy a končí v deň, kedy budú všetky Zabezpečené pohľadávky bezpodmienečne a neodvolateľne splatené v plnej výške, resp. kedy zanikne Záložné právo z iného dôvodu uvedeného v zákone.
- **Maximálna suma zabezpečenej istiny** znamená najvyššiu hodnotu istiny, do ktorej sa Zabezpečená pohľadávka zabezpečuje, a to sumu vo výške 25 779,00 EUR.
- **Nehnuteľnosti** (označované aj ako **Záloh**) znamenajú nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú vo výlučnom vlastníctve Záložcu, a ktoré sú uvedené a špecifikované v článku II. tejto Záložnej zmluvy.
- **Občiansky zákonník** znamená zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
- **Oznámenie o výkone** znamená písomné oznámenie o začatí výkonu Záložného práva adresované Záložným veriteľom Záložcom, Dlžníkovi a príslušnému okresnému úradu (katastrálnemu odboru), v ktorom Záložný veriteľ oznamuje:
  (a) začatie výkonu Záložného práva; a
  (b) spôsob výkonu Záložného práva.
- **Úverová zmluva** znamená písomnú zmluvu o poskytnutí podpory vo forme úveru vo výške 19 830,00 EUR, číslo zmluvy: 700/183/2019, uzavretú medzi Záložným veriteľom ako veriteľom a Dlžníkom ako dlžníkom, a to aj v znení všetkých jej príloh a prípadných budúcich dodatkov.
- **Zabezpečené pohľadávky** znamenajú akékoľvek a všetky existujúce a/alebo budúce a/alebo podmienené peňažné pohľadávky Záložného veriteľa voči Dlžníkovi spolu s príslušenstvom a všetkými súčasťami, s najvyššou hodnotou zabezpečovanej istiny vo výške 25 779,00 EUR, ktoré existujú a/alebo vzniknú:
  a) na základe Úverovej zmluvy, tejto Záložnej zmluvy alebo v súvislosti s nimi,
  b) na základe plnenia záväzkov z Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy,
  c) v dôsledku porušenia ustanovení Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy,
  d) v dôsledku odstúpenia od Úverovej zmluvy, tejto Záložnej zmluvy alebo ich výpovede,
  e) v dôsledku zániku záväzkov vyplývajúcich z Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy iným spôsobom ako splnením, odstúpením alebo vypovedaním,
  f) na základe bezdôvodného obohatenia Dlžníka, ktoré vzniklo pri plnení zo strany Záložného veriteľa bez právneho dôvodu, z neplatného právneho úkonu alebo z právneho dôvodu ktorý odpadol,
  g) z titulu nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s neplatnou Úverovou zmluvou a/alebo touto Záložnou zmluvou,
  h) pri alebo v súvislosti s výkonom Záložného práva zriadeného touto Záložnou zmluvou,
  i) na základe alebo v súvislosti s akoukoľvek budúcou zmenou alebo nahradením Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy alebo právnych vzťahov nimi založených, a
  j) na základe posúdenia právneho úkonu, v dôsledku ktorého došlo k vzniku, zmene alebo zániku ktorejkoľvek z vyššie uvedených pohľadávok, ako odporovateľného právneho úkonu voči Záložnému veriteľovi,

  ako aj akékoľvek iné peňažné pohľadávky spolu s príslušenstvom, ktoré Záložný veriteľ nadobudne

voči Dlžníkovi v budúcnosti z akéhokoľvek iného titulu odlišného od Úverovej zmluvy.

Pre účely vylúčenia pochybností sú Zabezpečenými pohľadávkami nielen pohľadávky, vo vzťahu ku ktorým je Záložný veriteľ samostatným veriteľom, ale aj spoločné a nerozdielne pohľadávky.

- **Zabezpečená pohľadávka** znamená ktorákoľvek zo Zabezpečených pohľadávok.
- **Zabezpečenie** znamená Záložné právo, predkupné právo, vecné práva, zabezpečovací prevod práva, zabezpečovacie postúpenie pohľadávky, zádržné právo, prevod alebo postúpenie so spätným prevodom alebo postúpením (repo), akékoľvek iné dispozičné právo alebo právo na prednostné uspokojenie v konkurznom alebo exekučnom konaní, ako aj akúkoľvek inú zmluvu alebo dojednanie podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok.
- **Záložné právo** znamená záložné právo v prospech Záložného veriteľa podľa ustanovení § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka zriadené touto Záložnou zmluvou.
- **Záložná zmluva** je táto zmluva, vrátane všetkých jej príloh v znení jej aj budúcich dodatkov.
- **Záložca** je vlastník Nehnuteľnosti, na ktorých sa zriaďuje záložné právo v prospech Záložného veriteľa. Po prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam na Dlžníka sa za Záložcu považuje aj Dlžník, ktorý nadobúda všetky práva a povinnosti Záložcu v zmysle tejto Záložnej zmluvy.

Výklad:

a) Pojmy s veľkým začiatočným písmenom, ktoré sú definované v Úverovej zmluve a nie sú výslovne definované v tejto Záložnej zmluve inak, majú v tejto Záložnej zmluve ten istý význam.

b) Pojem Úverová zmluva a/alebo táto Záložná zmluva zahŕňa akékoľvek ich budúce dodatky a doplnky.

c) Ak bude Záložnému veriteľovi uhradená úhrada na základe tejto Záložnej zmluvy, resp. Úverovej zmluvy, napadnutá v konaní o odporovaní právnych úkonov v prípade konkurzu na majetok osoby (resp. jeho reštrukturalizácie), ktorá ju uhradila alebo oprávnenosť vyplatenia tejto sumy bude spochybnená v akejkoľvek inej súvislosti, tak potom sa táto suma pre účely tejto Záložnej zmluvy nebude považovať za neodvolateľne splatenú.

d) Pre účely definovania Zabezpečenej pohľadávky sa za Zabezpečené pohľadávky považujú aj iné peňažné pohľadávky Záložného veriteľa voči Dlžníkovi, ktoré je Dlžník povinný podľa ostatných ustanovení tejto Záložnej zmluvy zaplatiť. Pre účely definovania Zabezpečenej pohľadávky sa za Zabezpečenú pohľadávku považuje aj pohľadávka, ktorej zodpovedá povinnosť Dlžníka uhradiť Záložnému veriteľovi všetky náklady, ktoré vznikli Záložnému veriteľovi na základe Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy, alebo v súvislosti s nimi.

e) Nadpisy častí, článkov a príloh budú slúžiť výlučne pre uľahčenie orientácie a pri výklade Záložnej zmluvy sa nepoužijú. Rovnako nebudú výklad Záložnej zmluvy nijako ovplyvňovať zvýraznenia textu v jednotlivých článkoch Záložnej zmluvy.

f) Výrazy definované v jednotnom čísle alebo v základnom gramatickom tvare budú mať v tejto Záložnej zmluve rovnaký význam, keď budú použité v množnom čísle a inom v gramatickom tvare a naopak.

g) Každý odkaz na „článok“ alebo „prílohu“ bude znamenať odkaz na príslušný článok alebo prílohu tejto Záložnej zmluvy.

Článok II.
Nehnuteľnosti

1. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva **č. 2759** katastrálne územie **Čaklov** obec **Čaklov**, okres **Vranov nad Topľou** a to:

Spoluvlastnícke podiely:

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

Stavby:

- Druh stavby: Bytový dom , popis stavby: Bytový dom - 15 bytová jednotka , číslo súpisné 550 postavený na parc. reg. CKN č. 753/49

Pozemky:

-parc. reg. CKN č. 753/49, Zastavané plochy a nádvoria o výmere 346 m2

Článok III.
Zriadenie a vznik záložného práva

1. Záložca bezpodmienečne a neodvolateľne zriaďuje podľa ustanovení § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka záložné právo k Nehnuteľnostiam vo svojom vlastníctve uvedené v článku II. Záložnej zmluvy v prospech Záložného veriteľa, ktorý toto právo prijíma, a to na zabezpečenie riadneho a včasného zaplatenia Zabezpečených pohľadávok Záložného veriteľa voči Dlžníkovi.

2. Záložné právo k Nehnuteľnostiam sa bude zapisovať tak, že Záložca, resp. Dlžník, je povinný na svoje vlastné náklady, bezodkladne po uzatvorení tejto Záložnej zmluvy, najneskôr však do troch (3) pracovných dní, podať návrh na vklad Záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností a zabezpečiť jeho zápis v katastri nehnuteľností.
3. Záložné právo k Nehnuteľnostiam vzniká Záložnému veriteľovi zápisom v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Vranov nad Topľou o povolení vkladu záložného práva.

Článok IV.
Záväzné vyhlásenia

1. Vyhlásenia
Záložca potvrdzuje Záložnému veriteľovi, že každé z vyhlásení uvedených v tomto článku Záložnej zmluvy, je pravdivé v deň uzavretia tejto Záložnej zmluvy.
2. Veriteľ s nárokom na oddelené uspokojenie
V súlade s príslušnými právnymi predpismi SR, Záložné právo zabezpečí Záložnému veriteľovi postavenie veriteľa s právom na oddelené uspokojenie vo vzťahu k Nehnuteľnostiam tak, ako je taký zabezpečený veriteľ definovaný v § 28 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a

o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, a to do výšky konečného zostatku Zabezpečených pohľadávok s príslušenstvom.

3. Odporovateľnosť

Záložné právo k Nehnuteľnostiam nie je takej povahy, aby bolo (alebo mohlo byť) vyhlásené za neúčinné (v plnom rozsahu alebo len čiastočne) v konaní o odporovateľnosti právneho úkonu v prípade vyhlásenia konkurzu na majetok Záložcu (resp. jeho reštrukturalizácie) alebo inak.

4. Vylúčenie domnienky nakladania v bežnom obchodnom styku

Žiadne nakladanie Záložcu s Nehnuteľnosťami nie je a ani nebude možné považovať za jej prevod v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania Záložcu vo význame podľa § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka.

5. Právo na výkon Záložného práva

Za predpokladu uvedeného v bode 2. vyššie tohto článku Záložnej zmluvy, Záložné právo predstavuje bezpodmienečné, neodvolateľné a absolútne právo Záložného veriteľa:

(a) vykonať Záložné právo predajom Nehnuteľností alebo ktorejkoľvek ich časti v súlade s podmienkami tejto Záložnej zmluvy; a

(b) dostať všetky príjmy z predaja Nehnuteľností alebo ktorejkoľvek ich časti, ktoré sa použijú v súlade s touto Záložnou zmluvou na splatenie Zabezpečených pohľadávok.

6. Privátny výkon Záložného práva

V prípade, ak sa Záložné právo bude vykonávať v súlade s článkom VII (Výkon Záložného práva) nižšie, takéto Záložné právo je a bude vykonateľné bez toho, aby bolo potrebné žiadať o akýkoľvek rozsudok, predbežné opatrenie, schválenie, súhlas alebo povolenie akéhokoľvek súdneho, výkonného alebo iného orgánu Slovenskej republiky alebo orgánu iného štátu, alebo o schválenie, súhlas alebo povolenie Záložcu alebo jeho orgánu alebo akejkoľvek inej osoby, k výkonu Záložného práva. Záložca výslovne a neodvolateľne vyhlasuje, že k výkonu záložného práva v súlade s článkom VII nie je potrebný ani žiadny súhlas.

7. Nehnuteľnosti

Záložca a Dlžník ďalej vyhlasujú Záložnému veriteľovi, že:

(a) Nehnuteľnosti sú voľne prevoditeľné a nič, čo je uvedené v tejto Záložnej zmluve, neodporuje žiadnej podmienke akéhokoľvek dokumentu, ktorého je Záložca stranou, a ktorý sa týka Nehnuteľností;

(b) Záložca je jediným a výlučným vlastníkom Nehnuteľností o veľkosti podielu 1/1 k celku. Nehnuteľnosti nezaťažujú žiadne Zabezpečenia, nie sú predmetom Zabezpečenia ani žiadneho práva tretích osôb (vrátane práva na základe zmluvy o budúcej zmluve, predkupného práva alebo akéhokoľvek iného práva, ktoré by obmedzovalo voľné užívanie, prevod Nehnuteľností a nakladanie s Nehnuteľnosťami), s výnimkou Zabezpečenia zriadeného na základe tejto Záložnej zmluvy, a tiež s výnimkou záložného práva špecifikovaného v článku II. tejto záložnej zmluvy.

(c) Záložca poskytol Záložnému veriteľovi všetky informácie týkajúce sa Nehnuteľností, ktoré priemerný záložný veriteľ potrebuje alebo by mohol potrebovať v bežnom právnom styku v súvislosti so zriaďovaním Záložného práva k Nehnuteľnostiam a ohodnocovaním hodnoty a kvality Záložného práva a Zálohu;

(d) Vo vzťahu k Nehnuteľnostiam nedošlo k žiadnej podstatnej zmene;

(e) Neprebieha ani nehrozí žiaden spor alebo konanie (vrátane súdneho, rozhodcovského, exekučného, správneho, konkurzného alebo reštrukturalizačného, ozdravného režimu ani

nútenej správy), ktoré by sa týkalo Nehnuteľností, a ktoré má za následok, alebo by mohlo mať za následok, podstatnú nepriaznivú zmenu Nehnuteľností.

(f) Na nakladanie s majetkom Záložcu, ktorý je v prípade Dlžníka majetkom obce/mesta/samosprávneho kraja, ktorý predstavuje Záloh v zmysle tejto Záložnej zmluvy, má udelené všetky a akékoľvek súhlasy, vyhlásenia a toto jeho právo nie je ničím obmedzené, nezaniklo a trvá.

8. Záložca a Dlžník vyhlasujú, že v prípade, ak sa v priebehu platnosti a účinnosti Úverovej zmluvy a tejto Záložnej zmluvy objaví akákoľvek právna a/alebo faktická vada Zálohu, resp. dôjde k zníženiu hodnoty Zabezpečenia, poskytnú Záložca a Dlžník Záložnému veriteľovi akúkoľvek a všetku súčinnosť na „dozabezpečenie" Zabezpečovaných pohľadávok najmä, ale nie výlučne, zriadením ďalšieho záložného práva, resp. obdobného práva k inému majetku Záložcu a/alebo Dlžníka, a to najneskôr do desiatich (10) dní plynúcich odo dňa doručenia výzvy Záložného veriteľa Záložcom a/alebo Dlžníkovi s obsahom podľa tohto bodu Záložnej zmluvy. Pre účely vylúčenia všetkých pochybností, nedoručenie výzvy Záložného veriteľa Záložcom a/alebo Dlžníkovi s obsahom podľa tejto Záložnej zmluvy, nemá za následok zánik povinnosti Záložcov a Dlžníka „dozabezpečiť" Zabezpečovanú pohľadávku spôsobom podľa tejto Záložnej zmluvy.

9. Zopakovanie vyhlásení

(a) Každé z vyhlásení uvedených v tomto článku IV (Záväzné vyhlásenia) Záložnej zmluvy sa bude považovať za zopakované Záložcom, resp. Dlžníkom v každý deň platnosti Záložnej zmluvy.

(b) Má sa za to, že každým zopakovaním vyhlásenia podľa písmena (a) tohto bodu tohto článku Záložnej zmluvy, Záložca, resp. Dlžník potvrdzuje Záložnému veriteľovi, že vyhlásenie je pravdivé, pričom vyhlásenie sa vzťahuje na okolnosti existujúce v čase jeho zopakovania.

10. Vyhlásenia Záložcu a Dlžníka podľa tohto článku Záložnej zmluvy, ako aj podľa ďalších ustanovení tejto Záložnej zmluvy, sa netýkajú skutočností, ktoré vyplývajú z verejných zápisov o Nehnuteľnostiach uvedených v katastri nehnuteľností pred uzavretím tejto Záložnej zmluvy.

Článok V.
Použitie a nakladanie s Nehnuteľnosťami

1. Záložca a Dlžník 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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2. Záložca, resp. Dlžník sa zaväzuje, že (i) Nehnuteľnosti, ani ich časť, nescudzí, s výnimkou prípadu uvedeného v bode 3 tohto článku (ii) na Nehnuteľnostiach, ani na ich časti, nezriadi a nedovolí zriadiť ďalšie Zabezpečenie, (iii) nezaťaží a nedovolí ich (ani ich časť) zaťažiť žiadnym právom tretej osoby, (iv) inak nezaťaží Nehnuteľnosti alebo ich časť, (v) nezriadi predkupné právo v prospech inej osoby na Nehnuteľnostiach alebo ich časti, (vi) neprenajme Nehnuteľnosti ani ich časť žiadnej inej tretej osobe, s výnimkou nájomnej zmluvy podľa čl. IX Úverovej zmluvy, pokiaľ sú Nehnuteľnosťami nájomné byty, (vii) ani nijako inak neobmedzí svoje právo držať, nakladať alebo užívať Nehnuteľnosti.

3. Záložný veriteľ súhlasí s prevodom Zálohu do vlastníctva Dlžníka. Prevodom vlastníctva k

Zálohu, ktorý je vo vlastníctve Záložcu na Dlžníka prechádzajú bez ďalšieho všetky práva a povinnosti z tejto Záložnej zmluvy zo Záložcu na Dlžníka, ktorý tak vstupuje aj do postavenia Záložcu.

4. Vznik Záložného práva v prospech Záložného veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka preukáže Záložca, resp. Dlžník Záložnému veriteľovi doručením výpisov z listu vlastníctva s povoleným vkladom Záložného práva v prospech Záložného veriteľa, nie staršieho ako 30 dní **iba v prípade**, ak Záložný veriteľ nemôže získať z technických dôvodov výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 6 zákona č. 177/2018 Z. z. proti byrokracii. V takom prípade Záložný veriteľ vyzve Záložcu na predloženie takého výpisu z listu vlastníctva a Záložca je povinný zaslať taký výpis z listu vlastníctva Záložnému veriteľovi v lehote 14 dní od doručenia výzvy.

5. Záložca a Dlžník sú povinní sa o Záloh riadne starať a chrániť ho pred zničením. Prípadné poškodenie alebo iné znehodnotenie Zálohu sa zaväzujú bez zbytočného odkladu odstrániť na vlastné náklady.

6. Pri nakladaní so Zálohom sa Záložca a Dlžník zaväzujú zdržať sa všetkého, čím by sa Záloh mohol zhoršiť na ujmu Záložného veriteľa, najmä čo by mohlo sťažiť, či znemožniť celkom alebo sčasti vykonanie oprávnení Záložného veriteľa na uspokojenie zo Zálohu podľa tejto Záložnej zmluvy.

7. Záložca a Dlžník môžu používať Nehnuteľnosti obvyklým spôsobom (za podmienok stanovených v Záložnej zmluve), pričom sa zdržia akéhokoľvek konania, ktoré by mohlo znížiť hodnotu Nehnuteľností, s výnimkou bežného opotrebovania.

8. Záložca a Dlžník sa zaväzujú, že ak Záloh alebo jeho časť stratí na cene, vrátane prípadov, ak sa zničí, poškodí sa, zanikne alebo bude vyvlastnený, okamžite oznámia túto skutočnosť Záložnému veriteľovi a zaväzujú sa bez zbytočného odkladu poskytnúť Záložnému veriteľovi náhradné zabezpečenie Zabezpečenej pohľadávky v rozsahu a kvalite, v akej zabezpečenie Zabezpečenej pohľadávky kleslo, znížilo sa alebo zaniklo v dôsledku niektorej zo skutočností uvedených v prvej vete tohto bodu tohto článku Záložnej zmluvy.

9. Záložca a Dlžník sa zaväzujú, že počas platnosti a účinnosti tejto Záložnej zmluvy nezmenia 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 budú ich používať na tento účel obvyklým spôsobom.

Článok VI.
Znalecký posudok

1. Hodnota Zálohu podľa znaleckého posudku č. 11/2019 vyhotovenom znalcom Ing. Jozef Mikloš dňa 27. 2. 2019 je vo výške 789 634,94 €.

Článok VII.
Výkon Záložného práva

1. Záložca a Dlžník súhlasia a potvrdzujú, že:
   (a) Záložné právo sa stane vykonateľným; a
   (b) Záložný veriteľ môže začať vykonávať Záložné právo k Nehnuteľnostiam;
   ak Dlžník nesplní Zabezpečenú pohľadávku alebo jej časť riadne a včas, t.j. dostane sa do omeškania s úhradou Zabezpečenej pohľadávky alebo jej časti.

2. Záložný veriteľ má právo na úhradu účelne vynaložených nákladov spojených s výkonom Záložného práva.

3. Po tom, ako sa Záložné právo stane vykonateľným a po tom, ako bude doručené Oznámenie o výkone, môže Záložný veriteľ podľa svojho vlastného uváženia, avšak v súlade s:
   (a) podmienkami tejto Záložnej zmluvy; a
   (b) tými ustanoveniami § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka, ktoré sú kogentné,
   predať Nehnuteľnosti alebo ich časť ktorejkoľvek osobe. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Nehnuteľnosti alebo ich časť budú pri výkone Záložného práva Záložným veriteľom prioritne predávané na dražbe a až v prípade, ak sa Nehnuteľnosti alebo ich časť nepodarí predať formou dražby (pričom je postačujúce konanie len jednej neúspešnej dražby), je Záložný veriteľ oprávnený podľa vlastného uváženia zmeniť spôsob výkonu Záložného práva a predať Nehnuteľnosti alebo ich časť aj iným spôsobom, t.j. najmä v rámci priameho predaja.

4. Záložný veriteľ má právo prevziať všetok výťažok z predaja Nehnuteľností alebo ich častí a použiť ho na sumy splatné vo vzťahu k Zabezpečeným pohľadávkam, a to podľa poradia (avšak bez toho, aby boli dotknuté práva Záložného veriteľa získať akýkoľvek nedoplatok od Záložcu, resp. Dlžníka iným spôsobom) uspokojovania v zmysle nasledujúcej vety. Záložný veriteľ použije všetky peňažné prostriedky získané výťažkom z predaja Zálohu na uhradenie splatných Zabezpečených pohľadávok. Ak bude súčasne splatných viac Zabezpečených pohľadávok, je na voľnom uvážení Záložného veriteľa určenie poradia pre uspokojenie týchto pohľadávok z výťažku; Záložca a Dlžník týmto výslovne súhlasia s uvedeným postupom.

5. Záložca a Dlžník výslovne súhlasia a podriaďujú sa spôsobu výkonu Záložného práva na základe tejto Záložnej zmluvy a príslušných právnych predpisov ako dohodnutému a primeranému spôsobu výkonu Záložného práva, ktorý je plne v súlade so zásadami poctivého obchodného styku.

6. Záložca a Dlžník sa zaväzujú, že po tom, ako sa Záložné právo stane vykonateľným a po tom, ako sa doručí Oznámenie o výkone Záložného práva, na základe výzvy Záložného veriteľa alebo inej ním splnomocnenej osoby, sprístupnia bez zbytočného odkladu Nehnuteľnosti alebo ich časť Záložnému veriteľovi alebo ním splnomocnenej osobe, za účelom výkonu Záložného práva.

7. Záložca a Dlžník týmto potvrdzujú, že:
   (a) všetky oprávnenia Záložného veriteľa, týkajúce sa podmienok predaja Zálohu, sa považujú za súčasť zákonnej plnej moci, ktorú má Záložný veriteľ ohľadom predaja Nehnuteľností podľa § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka;
   (b) pri predaji Nehnuteľností má Záložný veriteľ výhradné a neobmedzené voľne prevoditeľné právo dávať akékoľvek pokyny a uskutočňovať akékoľvek kroky, či už voči katastru nehnuteľností, alebo akejkoľvek inej osobe v súvislosti s Nehnuteľnosťami, a to tak platne a účinne, ako keby tieto pokyny dával alebo úkony uskutočňoval sám Záložca alebo Dlžník; a
   (c) Záložný veriteľ môže postúpiť svoju zákonnú plnú moc, podľa svojho vlastného uváženia,

úplne alebo čiastočne, na akúkoľvek tretiu osobu.

8. Záložca a Dlžník výslovne súhlasia a potvrdzujú, že v prípade, ak bude Záložný veriteľ pri výkone Záložného práva podľa článku VII (Výkon Záložného práva) postupovať podľa článku VII odsek 3 Záložnej zmluvy, v súlade s pravidlami uvedenými v písmene (a) a (b) tohto bodu tohto článku Záložnej zmluvy a v súlade s platnými právnymi predpismi, bude platiť nevyvrátiteľná domnienka, že Záložný veriteľ postupoval pri predaji Nehnuteľností alebo ich častí s odbornou starostlivosťou.

(a) Pri výkone Záložného práva podľa článku VII (Výkon Záložného práva) Záložnej zmluvy bude Záložný veriteľ dodržiavať nasledovné pravidlá:

(i) Záložný veriteľ môže v prípade, ak sa Nehnuteľnosti alebo ich časť nepodarí predať formou dražby, predať Nehnuteľnosti alebo ich časti podľa svojho vlastného uváženia akejkoľvek vybratej osobe prostredníctvom priameho predaja alebo inak;

(ii) kúpna cena Nehnuteľností alebo ich častí môže byť vyjadrená v cudzej mene; ak bude výťažok získaný výkonom Záložného práva v inej mene, ako je mena Zabezpečenej pohľadávky, Záložný veriteľ vykoná konverziu týchto prostriedkov do meny Zabezpečenej pohľadávky, a to až do výšky potrebnej na zaplatenie Zabezpečenej pohľadávky;

(iii) podmienka splatnosti pre platbu kúpnej ceny Nehnuteľností môže byť určená alebo dohodnutá Záložným veriteľom podľa svojho vlastného uváženia;

(iv) miesto a čas predaja určí Záložný veriteľ podľa svojho vlastného uváženia;

(v) Záložný veriteľ sa bude usilovať o dosiahnutie predaja Nehnuteľností alebo ich častí za cenu, ktorú by bolo možné obvykle dosiahnuť pri predaji tých istých alebo porovnateľných aktív za porovnateľných podmienok v tom istom čase a na tom istom mieste, na ktorom sa budú predávať Nehnuteľnosti alebo ich časti.

(b) Bez toho, aby sa to dotklo iných práv Záložného veriteľa podľa tejto Záložnej zmluvy, Záložný veriteľ zvolí predaj Nehnuteľností na dražbe namiesto predaja Nehnuteľností podľa odseku (a) vyššie predtým, než začne vykonávať Záložné právo spôsobom podľa odseku (a) vyššie, avšak k výkonu Záložného práva spôsobom podľa odseku (a) vyššie môže pristúpiť, ak bude neúspešná prvá dražba bez potreby jej opakovania; Záložný veriteľ tiež môže zvoliť predaj Nehnuteľností na dražbe aj po tom, ako začal vykonávať Záložné právo podľa odseku (a) vyššie za podmienky, že o zmene spôsobu výkonu Záložného práva bude informovať Záložcu a Dlžníka.

9. Záložca a Dlžník podľa § 50 Občianskeho zákonníka potvrdzujú v prospech akejkoľvek osoby, ktorá nadobudne od Záložného veriteľa Nehnuteľnosti, že:

(a) táto osoba nie je v súvislosti s nadobudnutím Nehnuteľností povinná zisťovať žiadne ustanovenia ani podmienky tejto Záložnej zmluvy ohľadom oprávnenia Záložného veriteľa predať Nehnuteľnosti (vrátane podmienok týkajúcich sa sumy kúpnej ceny); a

(b) táto osoba je oprávnená spoľahnúť sa na predpoklad, že Záložný veriteľ je plne oprávnený vykonať predaj spôsobom, ktorým sa vykonáva, a previesť vlastníctvo na túto osobu za podmienok, ktoré sú dohodnuté medzi touto osobou a Záložným veriteľom.

10. Záložný veriteľ súhlasí s tým, že účinnosť predaja Nehnuteľností nenastane skôr než po polnoci stredoeurópskeho času 30-teho dňa nasledujúceho po neskoršom z nasledujúcich dní:

(a) deň, kedy Záložca a Dlžník dostanú Oznámenie o výkone; alebo

(b) deň, kedy bude začatie výkonu Záložného práva vyznačené v katastri nehnuteľností;

pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú na kratšej lehote po tom, ako Záložca a Dlžník dostanú

Oznámenie o výkone.

11. Výkonom Záložného práva v prospech Záložného veriteľa nevznikajú Záložnému veriteľovi žiadne povinnosti voči tretím osobám, ku ktorým bol zaviazaný Záložca alebo Dlžník na základe akýchkoľvek právnych úkonov.

Článok VIII.
Ostatné ustanovenia

1. Záložný veriteľ sa zaväzuje informovať Záložcu a Dlžníka:
   (a) o všetkých podstatných uskutočnených krokoch v rámci výkonu Záložného práva a o stave výkonu Záložného práva, a to raz za šesťdesiat (60) pracovných dní,
   (b) po skončení výkonu Záložného práva o výnosoch dosiahnutých výkonom Záložného práva a o použití týchto výnosov Záložným veriteľom, a to pätnástich (15) pracovných dní od skončenia výkonu Záložného práva.
2. Záložca a Dlžník sú povinní na svoje vlastné náklady:
   (a) uskutočniť každý úkon, ktorý bude potrebný a vyžadovaný Záložným veriteľom na vznik, trvanie alebo ochranu záujmu Záložného veriteľa podľa alebo v súvislosti s touto Záložnou zmluvou, a to najmä (ale nielen) v súvislosti s výkonom Záložného práva a Zabezpečenia podľa tejto Záložnej zmluvy;
   (b) podpísať akúkoľvek zmluvu, dokument a uskutočniť akékoľvek iné úkony potrebné na platnosť a účinnosť tejto Záložnej zmluvy alebo pre výkon akýchkoľvek práv Záložného veriteľa podľa tejto Záložnej zmluvy,
   (c) zabezpečiť prístup k Nehnuteľnostiam pre Záložného veriteľa a tretiu stranu určenú Záložným veriteľom na vykonanie prehliadky jej stavu a iných posúdení, ktoré sú dôležité pre Záložného veriteľa.
3. Záložné právo zriadené podľa tejto Záložnej zmluvy nie je a nebude nijako dotknuté žiadnym iným Zabezpečením ani žiadnymi inými právami, ktoré Záložný veriteľ v súčasnosti má alebo následne bude mať, a ktoré zabezpečujú alebo budú zabezpečovať Zabezpečenú pohľadávku.
4. Záložca a Dlžník sa zaväzujú, že Záloh bude po celé obdobie platnosti a účinnosti tejto Záložnej zmluvy poistený v súlade s Úverovou zmluvou, budú riadne a včas platiť poistné a poistné plnenie bude vinkulované v prospech Záložného veriteľa.
5. Záložca a Dlžník sa zaväzujú riadne a v plnom rozsahu dodržiavať ustanovenia tejto Záložnej zmluvy.
6. V prípade výkonu Záložného práva odpredajom Zálohu sa Záložca a Dlžník zaväzujú poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť tak, aby boli uspokojené oprávnené záujmy Záložného veriteľa.
7. Záložný veriteľ nebude zodpovedný za žiadnu škodu (vrátane škody, ktorá vznikne následkom akýchkoľvek zmien v devízových kurzoch), ktorá môže nastať následkom výkonu alebo zamýšľaného výkonu, opomenutia alebo neuplatnenia ktoréhokoľvek z jeho práv podľa tejto Záložnej zmluvy.
8. V prípade, ak Záložca, Dlžník poruší akúkoľvek z povinností uvedených v čl. III ods. 2, čl. IV ods. 8, čl. V ods. 2, čl. V ods. 4, čl. V ods. 5, čl. V ods. 8, čl. V ods. 9, čl. VII ods. 6, čl. VIII ods. 2, čl. VIII ods. 4, čl. VIII ods. 6 Záložnej zmluvy, je Záložný veriteľ oprávnený žiadať od Dlžníka

zaplatenie zmluvnej pokuty až do výšky 5 % z poskytnutého Úveru za každé porušenie zvlášť, pričom nárok Záložného veriteľa na náhradu škody v celom rozsahu tým nie je dotknutý.

9. Všetky zmeny týkajúce sa Záložcu, Dlžníka a Nehnuteľností (predovšetkým zrušenie a/alebo zánik Záložcu s právnym nástupcom alebo bez, ozdravný režim Dlžníka, nútená správa Dlžníka, zmena údajov o Záložcovi alebo Dlžníkovi uvedených v záhlaví Záložnej zmluvy, uskutočnenie zvýšenia alebo zníženia základného imania Záložcu, zmena právnej formy, zmena spoločníkov/akcionárov Záložcu, zmeny súvisiace s Nehnuteľnosťami, poistnou zmluvou), sú Záložca a Dlžník povinní vopred písomne oznámiť Záložnému veriteľovi.

10. Záložný veriteľ nesmie zverejniť tie skutočnosti, ktoré tvoria obchodné a prevádzkové tajomstvo Záložcu.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny v osobe Záložcu alebo ak by došlo k jeho rozdeleniu na viacero samostatných subjektov, sú títo povinní v takom prípade vopred písomne o tom Záložného veriteľa informovať.

12. Záložca je povinný oznámiť Záložnému veriteľovi, ktorý subjekt v prípade rozdelenia, zmeny foriem, alebo iného právneho nástupníctva, prevzal záväzok zo Záložnej zmluvy.

13. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak bude Záložný veriteľ nútený uplatniť výkon záložného práva akoukoľvek formou a nebude určený subjekt, ktorý prevzal záväzok z Úverovej zmluvy s ohľadom na ustanovenie predchádzajúceho odseku tohto článku Záložnej zmluvy, má Záložný veriteľ právo uplatniť svoj nárok voči ktorémukoľvek nástupníckemu subjektu.

Článok IX.
Zánik Záložného práva

1. Záložné právo zanikne len za predpokladu, že nastane jedna alebo viaceré z nasledovných skutočností:
   (i) skončila Doba zabezpečenia;
   (ii) v celom rozsahu zanikla Zabezpečená pohľadávka, vrátane príslušenstva a všetkých jej súčastí;
   (iii) Záložný veriteľ vystaví písomné potvrdenie s úradne osvedčeným podpisom o vzdaní sa Záložného práva vo vzťahu k Nehnuteľnostiam;
   (iv) Nehnuteľnosti prestanú existovať,
   (v) z iných dôvodov uvedených v platnom právnom predpise Slovenskej republiky.

2. Záložný veriteľ je povinný poskytnúť Záložcovi alebo Dlžníkovi písomný dokument, ktorý bude potvrdzovať zánik Záložného práva k Nehnuteľnostiam alebo niektorej ich časti, a to bezodkladne po písomnej žiadosti Záložcu alebo Dlžníka, avšak nie skôr, ako dôjde k niektorej zo skutočností uvedených v bode 1 tohto článku Záložnej zmluvy. Záložný veriteľ je povinný poskytnúť Záložcovi alebo Dlžníkovi včas ďalšiu súčinnosť potrebnú pre zabezpečenie čo najskoršieho výmazu Záložného práva z katastra nehnuteľností. Záložca alebo Dlžník sú povinní podať žiadosť o výmaz Záložného práva z katastra nehnuteľností bezodkladne po prijatí potvrdenia o zániku Záložného práva.

3. V súlade s § 151md ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka, po zániku Záložného práva sa vykoná výmaz Záložného práva z katastra nehnuteľností, a to ku dňu zániku Záložného práva. Záložný veriteľ je povinný podať písomnú žiadosť o výmaz Záložného práva z katastra nehnuteľností bez

zbytočného odkladu po zániku Záložného práva. Žiadosť o výmaz Záložného práva z katastra nehnuteľností sú oprávnení podať aj Záložca alebo Dlžník, pričom predmetnú žiadosť sú povinní doložiť písomným potvrdením o zániku Záložného práva vystaveným Záložným veriteľom podľa bodu (2) tohto článku Záložnej zmluvy.

4. Záložca a Dlžník súhlasia s tým, že v prípade akýchkoľvek pochybností o čase zániku akejkoľvek Zabezpečenej pohľadávky bude písomné potvrdenie vystavené Záložným veriteľom nezvratným a konečným dôkazom o čase zániku a splnenia akéhokoľvek takejto Zabezpečenej pohľadávky.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti z tejto Záložnej zmluvy prechádzajú na právneho nástupcu/ov Záložcu a Dlžníka.
2. Pre účely vylúčenia všetkých pochybností dojednaniami podľa tejto Záložnej zmluvy sa nemenia platobné podmienky a podmienky splatnosti na základe Úverovej zmluvy.
3. Táto Záložná zmluva sa riadi platnými a účinnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä, ale nie výlučne, Občianskym zákonníkom, zákonom č. 182/1993 Z. z. v platnom znení a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení.
4. Bez toho, aby tým bolo dotknuté ktorékoľvek ustanovenie tejto Záložnej zmluvy, Zmluvné strany sa dohodli, že použitie akéhokoľvek ustanovenia ktoréhokoľvek právneho predpisu Slovenskej republiky, ktoré nie je kogentné, je výslovne vylúčené v rozsahu, v ktorom by jeho použitie mohlo meniť (čiastočne alebo úplne) význam alebo účel ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Záložnej zmluvy.
5. Pre odstránenie pochybností platí, že všetky ostatné práva Záložného veriteľa podľa ktoréhokoľvek právneho predpisu alebo Úverovej zmluvy ostávajú zachované.
6. 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 Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a odseku 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na 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.
7. Túto Záložnú zmluvu možno meniť, dopĺňať alebo zrušiť výlučne písomnou dohodou Zmluvných strán. Táto Záložná zmluva sa uzatvára písomne, vyhotovuje sa v piatich (5) rovnopisoch, jeden rovnopis pre každú Zmluvnú stranu a dva rovnopisy pre kataster nehnuteľností. Návrh na vklad Záložného práva do katastra nehnuteľností podá Záložca, resp. Dlžník, resp. Záložný veriteľ za podmienok podľa tejto Záložnej zmluvy.
8. Ak je alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto Záložnej zmluvy neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, nebude tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Záložnej zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť dohodou ustanovenie neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné novým ustanovením platným, účinným a vykonateľným, ktoré bude najviac zodpovedať hospodárskemu účelu pôvodného ustanovenia neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného. Do toho času platí

zodpovedajúca právna úprava Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov Slovenskej republiky.

9. Táto Záložná zmluva predstavuje jediný a úplný dohovor Zmluvných strán ohľadne jej predmetu, pričom ako taká, nahrádza všetky predchádzajúce ústne a/alebo písomné dohovory Zmluvných strán ohľadne všetkých otázok dotýkajúcich sa predmetu Záložnej zmluvy.

10. Všetku korešpondenciu (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Záložného veriteľa), ktorá je adresovaná Záložcovi a/alebo Dlžníkovi, Záložný veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla Záložcu a Dlžníka uvedenú v záhlaví Záložnej zmluvy. Ak Záložca a/alebo Dlžník neprevezmú zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Záložca a/alebo Dlžník zásielku v odbernej lehote od uloženia nevyzdvihnú, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň doručenia, aj keď sa Záložca a/alebo Dlžník o uložení nedozvedeli.

11. V prípade, ak korešpondencia nemusí byť doručovaná Záložcovi a/alebo Dlžníkovi v listinnej podobe, Záložný veriteľ ju bude doručovať do elektronickej schránky (e-schránky) Záložcu a/alebo Dlžníka cez Ústredný portál verejnej správy www.slovensko.sk <http://www.slovensko.sk> obyčajným doručením prostredníctvom formuláru „Všeobecná agenda - rozhodnutie". Zásielka (e-správa) sa považuje za doručenú Záložcovi a/alebo Dlžníkovi v deň bezprostredne nasledujúci po uložení e-správy v jeho e-schránke.

12. Zmluvné strany vyhlasujú, že si text tejto Záložnej zmluvy pozorne prečítali, jeho obsahu porozumeli, a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, bez akýchkoľvek omylov, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi, ktoré pripájajú.

V Bratislave dňa 02-07-2019

Záložný veriteľ:

.....

Štátny fond rozvoja bývania
Ing. Juraj Kurňavka
generálny riaditeľ
na základe poverenia
Bc. Ing. Veronika Bozsiková

V ČAKLOVE dňa 27.6.2019

Záložca:

.....

STAON OKNA s.r.o.
Opálová 1096/1A
093 03 Vranov nad Topľou
IČO: 44 878 672 Tel.: 0905 304 813

Ing. Stanislav Gudelej, konateľ spoločnosti

Dlžník:

.....

Andrej Dragula, starosta obce