

ZMLUVA O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA

uzavretá v zmysle ust. § 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka medzi:

Záložný veriteľ: **Obec Zálesie**
so sídlom Trojičné námestie 1, 900 28 Zálesie
IČO: 00 682 110
zastúpený: Ing. Marián Perger, starosta obce

(ďalej len „Záložný veriteľ“)

a

Záložca: **DEA FIN, s.r.o.**
so sídlom Hálkova 3, 010 01 Žilina
IČO: 36 403 741
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina
v odd.: Sro, vl.č.: 13400/L
zastúpený: Ing. Ludvik Kucko, konateľ spoločnosti

(ďalej len „Záložca“)

ktorí súhlasne vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že sú spôsobilí a oprávnení k právnym úkonom a uzatvárajú túto Zmluvu o zriadení záložného práva (ďalej len „zmluva“) za nasledujúcich podmienok:

Článok I.

Zabezpečená pohľadávka

1.1. Záložný veriteľ uzatvoril dňa 16.12.2024 so Záložcom a spoločnosťou FARMA FRESH SLOVAKIA, s.r.o., so sídlom Sereďská 247/4012, 917 05 Trnava – miestna časť Modranka, IČO: 36 238 813 (ďalej len „FFS, s.r.o.“) Zmluvu o spolupráci (ďalej len „zmluva o spolupráci“), v zmysle ktorej sa zmluvné strany dohodli, že FFS, s.r.o. a Záložca sú povinní najneskôr do 31.12.2024 na vlastné náklady vybudovať a skolaudovať dvojpruhovú miestnu komunikáciu (ďalej len „cesta“) v zmysle projektovej dokumentácie, ktorá je prílohou zmluvy o spolupráci a následne túto prevedú za 1,-€ do vlastníctva Obce Zálesie. Zmluvné strany si v zmluve o spolupráci dohodli presné podmienky spolupráce na výstavbe cesty, dohodli si práva a povinnosti všetkých zmluvných strán – vrátane záložného veriteľa, termíny dokončenia výstavby a kolaudácie cesty za predpokladu, že všetky zmluvné strany splnia všetky práva a povinnosti dohodnuté v zmluve o spolupráci. Zmluva o spolupráci je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

1.2. Zabezpečenou pohľadávkou sa na účely tejto zmluvy považuje povinnosť Záložcu a spoločnosti FFS, s.r.o. na vlastné náklady vybudovať a skolaudovať cestu a zároveň povinnosť

previesť vlastnícke právo ku skolaudovanej ceste za 1,-€ na Záložného veriteľa v súlade so zmluvou o spolupráci (ďalej len „zabezpečovaná pohľadávka“ ako aj povinnosť postúpenia práv na vecné bremená, vlastnícke práva, užívacie práva na všetky pozemky na ktorých je predmetná komunikácia zrealizovaná a vlastníkom nie je obec Zálesie, v prípade, že táto skutočnosť nastane.

1.3. Predpokladaná výška investície na výstavbu cesty je 240.000,-€, pričom táto suma predstavuje zároveň najvyššiu hodnotu istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje.

Článok II. Záloh

2.1. Záložca je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území Zálesie, a to:

- pozemku parc. č. 1318/426 C KN druh pozemku záhrady o výmere 588 m²,
- pozemku parc. č. 1318/776 C KN druh pozemku záhrady o výmere 312 m²,
- pozemku parc. č. 1318/760 C KN druh pozemku orná pôda o výmere 621 m²,

ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Senec, kat. odbor pre kat. úz. Zálesie, obec Zálesie, okres Senec a sú zapísané na LV č. 1772 a ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti DEA FIN s.r.o v podiele 1/1.

Článok III. Zriadenie záložného práva

3.1. Zmluvné strany zriaďujú touto zmluvou záložné právo v prospech Záložného veriteľa k predmetu zálohu, špecifikovanému v čl. II bod 2.1. tejto zmluvy na zabezpečenie všetkých nárokov Záložného veriteľa voči Záložcovi a FFS, s.r.o., špecifikovaných v čl. I. tejto zmluvy, ktoré vyplývajú Záložnému veriteľovi zo zmluvy o spolupráci, vrátane všetkých nákladov spojené s uplatnením a realizáciou zabezpečovanej pohľadávky.

3.2. Zmluvné strany zriaďujú záložné právo k predmetu zálohu, špecifikovanému v čl. II. bod 2.1. tejto zmluvy ako prvé v poradí.

3.3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ku dňu podpisu tejto zmluvy nebude Záloh zaťažený žiadnou ťarchou ani iným právom z vecného bremena, vrátane vecného bremena spočívajúceho v povinnosti vlastníka pozemkov tvoriacich Záloh umožniť prechod a prejazd cez tieto pozemky.

Článok IV. Vznik záložného práva

4.1. Záložné právo podľa bodu 3.1. tejto zmluvy vzniká v zmysle ust. § 151e zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka jeho zápisom v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Senec, Katastrálny odbor.

4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky poplatky spojené so zápisom záložného práva v KN bude znášať v celom rozsahu záložca.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad záložného práva v zmysle tejto zmluvy podajú obidve zmluvné strany do 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

4.4. Zmluvné strany sa zaväzujú požiadať Okresný úrad Senec, Katastrálny odbor, aby na základe tejto zmluvy o zriadení záložného práva zapísal vklad záložného práva do katastra nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva pre k. ú Zálesie takto:

do A LV – pozemok parc. č. 1318/426 C KN – záhrady o výmere 588 m²,
pozemok parc. č. 1318/776 C KN – záhrady o výmere 312 m²,
pozemok parc. č. 1318/760 C KN – orná pôda o výmere 621 m²,

do B LV – bez zmeny

do C LV – ***Záložné právo v prospech záložného veriteľa: Obec Zálesie, so sídlom Trojičné námestie 1, 900 28 Zálesie na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 16.12.2021..... na pozemok parc. č. 1318/426 registra „C“ KN – záhrady o výmere 588 m², pozemok parc. č. 1318/776 registra „C“ KN – záhrady o výmere 312 m² a pozemok parc. č. 1318/760 registra „C“ KN – orná pôda o výmere 621 m²***

Článok V. Výkon záložného práva

5.1. Ak pohľadávka, ktorá je zabezpečená záložným právom zriadeným touto zmluvou, nebude riadne a včas splnená, je Záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva a uskutočniť resp. zabezpečiť výkon záložného práva a uspokojiť sa ktorýmkoľvek z nasledujúcich spôsobov a to buď jedným, prípadne postupne alebo súbežne kombináciou viacerých z nasledujúcich spôsobov výkonu záložného práva:

- a) predajom Zálohu formou dražby podľa zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona o notároch alebo
- b) priamym predajom Zálohu v zmysle odseku 5.2 a nasl. tohto článku

O spôsobe výkonu záložného práva rozhoduje Záložný veriteľ, o čom vopred písomne upovedomí Záložcu. Ak Záložným veriteľom vybraný spôsob výkonu záložného práva sa ukáže ako nevhodný alebo neúspešný, je Záložný veriteľ oprávnený vybrať iný v tejto zmluve dohodnutý spôsob výkonu záložného práva, o čom záložcu vopred písomne upovedomí. Zmluvné strany sa dohodli a súhlasia, že minimálnou všeobecnou hodnotou Zálohu je cena stanovená súdnym znalcom z príslušného odboru podľa všeobecne záväzného právneho predpisu a spôsobom určeným v tomto všeobecne záväznom právnom predpise (ďalej len „minimálna všeobecná hodnota“).

5.2. Priamym predajom sa pre účely výkonu Záložného práva podľa tejto zmluvy rozumie predaj Zálohu tretej osobe, ktorá zaplatí za Záloh minimálne všeobecnú hodnotu, ak ďalej nie je

stanovená nižšia cena. Podmienkou priameho predaja podľa tohto odseku je, že kúpna cena bude kupujúcim zaplatená do 14 kalendárnych dní od uzavretia kúpnej zmluvy a návrh povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nebude podaný skôr ako záložný veriteľ bude mať zaplatenú celú kúpnu cenu, resp. spôsob úhrady kúpnej ceny bude v kúpnej zmluve upravený tak, aby kúpna cena bola uhradená, čo najbezpečnejšie pre predávajúceho, napr. forma notárskej úschovy peňazí alebo formou vinkulácie v banke. Záložný veriteľ je povinný realizovať výkon záložného práva priamym predajom podľa tohto bodu výlučne takým spôsobom, že ponuku na predaj Zálohu zverejní na svojom webovom sídle, v Obchodnom vestníku a súčasne aspoň v jednom printovom médiu s celoštátnou pôsobnosťou, a to buď v novinách SME alebo PRAVDA. Ak sa Záloh nepodarí predat' za minimálnu všeobecnú hodnotu, po uplynutí 3 mesiacov odo dňa doručenia oznámenia Záložcovi o začatí výkonu Záložného práva je Záložný veriteľ oprávnený Záloh predat' za cenu nižšiu ako je minimálna všeobecná hodnota, ktorá však nemôže byť nižšia ako 70% minimálnej všeobecnej hodnoty stanovenej pri začatí výkonu záložného práva. Ak sa nepodarí predat' Záloh ani za túto cenu, Záložný veriteľ môže po uplynutí 6 mesiacov odo dňa doručenia oznámenia Záložcovi o začatí výkonu záložného práva predat' Záloh za akúkoľvek cenu stanovenú Záložným veriteľom s náležitou odbornou starostlivosťou. Záložný veriteľ je povinný v každom štádiu výkonu záložného práva zachovať podmienku zverejnenia ponuky, špecifikovanú v tomto bode – t.j. záložný veriteľ je povinný zverejniť každú ponuku na predaj Zálohu na svojom webovom sídle, v Obchodnom vestníku a súčasne aspoň v jednom printovom médiu s celoštátnou pôsobnosťou, a to buď v novinách SME alebo PRAVDA. Záložný veriteľ si vyhradzuje právo neprijat' žiadnu ponuku kupujúceho a realizovať záložné právo.

- 5.3. Pri predaji Zálohu, pri výkone záložného práva a v katastrálnom konaní o povolení vkladu na nového nadobúdateľa koná Záložný veriteľ v mene Záložcu. Záložný veriteľ má voči Záložcovi právo na úhradu nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva. Do týchto nákladov patria aj náklady na vypracovanie znaleckého posudku, dane a poplatky, ktoré Záložný veriteľ v súvislosti s výkonom záložného práva zaplatí.
- 5.4. Najneskôr do 30 kalendárnych dní po predaji zálohu je Záložný veriteľ povinný poskytnúť Záložcovi písomnú správu o výsledku výkonu záložného práva, ktorá bude obsahovať najmä údaje o predaji zálohu, údaje o výťažku z predaja zálohu, údaje o nákladoch vynaložených v súvislosti s výkonom záložného práva, ako aj údaje o rozdelení a použití výnosu z predaja zálohu, ak takéto zákonné povinnosti nemá organizátor dražby. Náklady vynaložené v súvislosti s výkonom záložného práva je Záložný veriteľ povinný preukázať Záložcovi. Ak výnos z predaja zálohu prevyšuje zabezpečenú pohľadávku, tak Záložný veriteľ je povinný bezodkladne najneskôr v lehote do 30 kalendárnych dní vydať Záložcovi hodnotu výnosu z predaja, ktorá prevyšuje zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.
- 5.5. Začatie výkonu záložného práva je Záložný veriteľ povinný písomne oznámiť Záložcovi. Ak sa písomné oznámenie bude doručovať poštou a záložca nebude v mieste doručovania zastihnutý ani nevyzdvihne zásielku v odbernej lehote, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň doručenia. Ak nebude možné zásielku doručiť z dôvodu, že Záložca už nemá sídlo/bydlisko/miesto podnikania na adrese uvedenej v zmluve alebo na novej adrese, ktorú písomne oznámil Záložnému veriteľovi, považuje sa za deň doručenia deň, keď pošta vráti nedoručenú zásielku Záložnému veriteľovi. V prípade odoprenia prijatia písomného oznámenia o začatí výkonu záložného práva sa za deň doručenia považuje deň odoprenia prijatia. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva Záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

5.6. Záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť Záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva.

Článok VI. Vyhlásenie záložcu

- 6.1. Záložca vyhlasuje a svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že na Zálohu neviaznu žiadne ťarchy, bremená, obmedzenia ani iné práva tretích osôb či právne povinnosti, ktoré by čo len čiastočne obmedzovali výkon vlastníctva a/alebo užívania Zálohu či jednotlivých častí Zálohu, Záložca neuzatvoril písomnú zmluvu o zriadení záložného práva s treťou osobou na Záloh a nepodal návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností, Záloh nie je predmetom nájomných ani podnájomných zmlúv, na Záloh nie je začaté žiadne exekučné konanie, žiadna dražba, žiadny súdny výkon rozhodnutia ani žiadny iný výkon rozhodnutia ani Záloh nie je predmetom žiadneho súdneho sporu (súdneho konania) ani iného sporu a potvrdzuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy na Zálohu špecifikovanom v čl. 2.1. tejto zmluvy neviaznu žiadne ťarchy.
- 6.2. Záložca vyhlasuje a svojím podpisom sa zaväzuje, že bez vopred daného písomného súhlasu Záložného veriteľa nezriadi na Záloh ďalšie záložné právo, vecné bremeno, právo zodpovedajúce vecnému bremenu ani iné vecné práva k nehnuteľnostiam, nedohodne obmedzenie prevodu zálohu, resp. iným spôsobom Záloh nezaťaží, Záloh nescudzí, nedaruje, nevymení za inú vec, nebude ním plniť proti pohľadávkam iných veriteľov, zmluvne k nemu nedohodne s treťou osobou predkupné právo, neuzatvorí zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k zálohu, nevloží ho ako nepeňažný vklad do základného imania obchodných spoločností alebo družstiev, nebude sa ním podieľať na podnikaní iných osôb, ani iným tu nepomenovaným spôsobom neobmedzí svoje vlastnícke právo alebo neprivedie zánik svojho vlastníckeho práva k Zálohu.
- 6.3. Ak záložca poruší ktorúkoľvek z povinností uvedených v bode 6.2. tohto článku je záložný veriteľ oprávnený požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5.000,- EUR a to aj opakovane.
- 6.4. Pri prevode a prechode zálohu prechádzajú práva a povinnosti Záložcu z tejto zmluvy na nového nadobúdateľa zálohu.

Článok VII. Trvanie záložného práva

7.1. Záložné právo zaniká:

- a) okamihom prevodu vlastníckeho práva k novovybudovanej dvojpruhovej miestnej komunikácii v prospech Záložného veriteľa v zmysle Zmluvy o spolupráci špecifikovanej v čl. I. ods.1.1. až 1.3. tejto zmluvy,
- b) vzdaním sa záložného práva Záložným veriteľom,
- c) okamihom, keď Záložca alebo iná osoba právoplatne zriadi v prospech Záložného veriteľa iné zabezpečenie jeho pohľadávky (napr. vklad záložného práva z inej zmluvy o záložnom práve) a Záložný veriteľ toto nové zabezpečenie akceptuje a vyhlási, že súhlasí, že súhlasí s tým, aby nové zabezpečenie nahradilo záložné právo, ktoré vzniklo na základe tejto zmluvy. Záložný veriteľ potvrdí

akceptáciu nového zabezpečenia vystavením kvitancie, na ktorej bude jeho podpis úradne osvedčený, alebo
d) okamihom, keď nastanú iné skutočnosti, na základe ktorých zaniká záložné právo podľa zákona alebo tejto zmluvy.

7.2. Záložný veriteľ vydá po zániku záložného práva Záložcovi na ich požiadanie písomné potvrdenie o splnení záväzku - kvitanciu.

7.3. Žiadosť o výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností po jeho zániku je povinný podať Záložca. Záložný veriteľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne v dôsledku nedodržania povinnosti Záložcu požiadať príslušnú správu katastra o výmaz záložného práva.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

8.1. Táto zmluva bola uzavretá podľa slobodnej, vážnej a určitej vôle zmluvných strán, tieto ju neuzavreli v tiesni ani za obzvlášť nevýhodných podmienok.

8.2. Táto zmluva nadobúda platnosť a je pre zmluvné strany záväzná odo dňa jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Záložného veriteľa. Záložné právo zriadené touto zmluvou vznikne až na základe právoplatného rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Senec o povolení vkladu tohto záložného práva do katastra nehnuteľností.

8.3. Táto zmluva sa vyhotovuje v šiestich rovnopisoch, pričom dva rovnopisy sú určené pre účely zápisu záložného práva do katastra nehnuteľností vedeného Okresným úradom Senec, Katastrálny odbor, dva rovnopisy pre Záložného veriteľa a dva rovnopisy pre Záložcu.

8.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, túto v celom rozsahu schvaľujú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

8.5. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je úradne osvedčená fotokópia Zmluvy o spolupráci, špecifikovanej v čl. I. bod 1.1. tejto zmluvy.

8.6. Túto zmluvu schválilo obecné zastupiteľstvo obce Zálesie uznesením č. 406/11/2021 zo dňa 30.11.2021.

V Zálesí, dňa 16. 12. 2021

V Zálesí, dňa 16. 12. 2021

.....
DEA FIN, s.r.o.
Ing. Ludvík Kucko, konateľ



.....
Obec Zálesie
Ing. Marián Perger, starosta obce