

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

uzavretá podľa ust. § 151a a nasl. ust. Občianskeho zákonníka v platnom znení medzi:

Záložný veriteľ:

Obec Závod

Sokolská 243, 908 72 Závod

IČO: 00 310 158

zast. Ing. Peter Vrablec, starosta

(ďalej iba „Záložný veriteľ“)

Záložca:

Ján Danihel, rod. Danihel

nar.

bytom

štátny občan SR

(ďalej iba „Záložca“)

(Záložný veriteľ a Záložca spolu ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

I.

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je dohoda Zmluvných strán o zriadení záložného práva k zálohu špecifikovanému v čl. III. tejto zmluvy, za účelom zabezpečenia budúcej peňažnej pohľadávky Záložného veriteľa uvedenej v čl. II. tejto zmluvy.

II.

Zabezpečovaná pohľadávka

1. Dňa 20.12.2017 uzatvoril Záložný veriteľ ako platiteľ s poskytovateľom sociálnej služby: Dom sociálnych služieb sv. Michala, n. o. so sídlom Brezová 419, 908 72 Závod, IČO: 45 741 093 (ďalej len „Poskytovateľ“) Zmluvu o platení časti úhrady za poskytovanie sociálnej služby (ďalej len „Zmluva zo dňa 20.12.2017“), a to v súlade s ust. § 73 ods. 11 zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách v platnom znení. Na základe Zmluvy zo dňa 20.12.2017 sa Záložný veriteľ zaviazal uhrádzať Poskytovateľovi namiesto Záložcu ako prijímateľa sociálnej služby časť úhrady za sociálne služby.
2. Dňa 20.11.2017 uzatvoril Záložný veriteľ ako veriteľ a Záložca ako dlžník Zmluvu o finančnej pomoci (ďalej len „Zmluva o finančnej pomoci“), v zmysle ktorej sa Záložný veriteľ zaviazal, že bude uhrádzať Poskytovateľovi časť úhrady za Záložcu, ktorému je poskytovaná sociálna služba v zariadení pre seniorov na základe zmluvy č. 1/11/2017. Záložný veriteľ sa zaviazal uhrádzať časť úhrady za sociálnu službu vo výške a za

podmienok podľa Zmluvy zo dňa 20.12.2017 a Záložca sa zaviazal Záložnému veriteľovi plnenie vykonané namiesto Záložcu Záložným veriteľom vrátiť.

3. Na účel tejto zmluvy sa zabezpečovanou pohľadávkou rozumie
- a) hodnota istiny predstavujúca súčet jednotlivých úhrad za sociálne služby realizovaných Záložným veriteľom na účet Poskytovateľa na základe Zmluvy zo dňa 20.12.2017. Najvyššia hodnota istiny budúcej pohľadávky Záložného veriteľa sa predpokladá na sumu 25 000,00 Eur. V záujme vylúčenia akýchkoľvek pochybností sa pritom dojednáva, že za istinu pohľadávky sa na účely tejto zmluvy považuje hodnota reálne preukázateľných plnení Záložného veriteľa, najviac však do sumy odhadovanej výšky istiny budúcej pohľadávky,
 - b) pohľadávka a jej príslušenstvo, ktorá vznikne Záložnému veriteľovi v dôsledku alebo v súvislosti s odstúpením alebo vypovedaním Zmluvy zo dňa 20.12.2017,
 - c) pohľadávka a jej príslušenstvo, ktorá vznikne Záložnému veriteľovi v dôsledku alebo v súvislosti so zánikom Zmluvy zo dňa 20.12.2017 iným spôsobom ako splnením, odstúpením alebo vypovedaním,
 - d) pohľadávka, ktorá vznikne Záložnému veriteľovi na nákladoch a zmluvných pokutách podľa Zmluvy zo dňa 20.12.2017, alebo podľa tejto Zmluvy,
 - e) pohľadávka na vydanie bezdôvodného obohatenia a jej príslušenstvo, ktorá vznikne, v dôsledku alebo v súvislosti s plnením Záložného veriteľa Záložcovi bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol,
 - f) pohľadávka a jej príslušenstvo, ktorá vznikne na základe zmeny právneho vzťahu založeného Zmluvou zo dňa 20.12.2017 alebo nahradením záväzku vyplývajúceho zo Zmluvy zo dňa 20.12.2017, novým záväzkom t.j. v prípade privatívnej novácie právneho vzťahu založeného Zmluvou zo dňa 20.12.2017,
 - g) náklady, ktoré budú spojené s realizáciou záložného práva a vynaložené Záložným veriteľom podľa tejto Zmluvy,
- (ďalej len „Zabezpečená pohľadávka“)

III.

Predmet záložného práva – záloh

1. Záložné právo, zriadené v prospech Záložného veriteľa na základe tejto zmluvy, vznikne vkladom do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v k. ú. Závod, obec Závod, okres Malacky, zapísaným na LV č. 1121 a LV č. 538 vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, a to:
 - a) **parcela C s parc. č. 670/1** o výmere 40 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, spoluvlastnícky podiel: 1/1 (LV č. 1121);
 - b) **parcela C s parc. č. 670/2** o výmere 74 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, spoluvlastnícky podiel: 1/1 (LV č. 1121);
 - c) **rodinný dom so súp. č. 460**, postavený na parcele C s parc. č. 670/1, popis stavby: rodinný dom, spoluvlastnícky podiel: 1/1 (LV č. 1121);
 - d) **parcela C s parc. č. 3754** o výmere 651 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, spoluvlastnícky podiel: 23/240 (LV č. 538);
 - e) **rodinný dom so súp. č. 621**, postavený na parcele C s parc. č. 3754, popis stavby: rodinný dom, spoluvlastnícky podiel: 23/240 (LV č. 538);(ďalej aj ako „Záloh“).

2. Na Zálohu neviaznu v čase podpisu tejto zmluvy žiadne ťarchy okrem:

- na nehnuteľnostiach uvedených v ods. 1. písm. d) a e) tohto článku viaznu v čase podpisu tejto zmluvy exekučné záložné práva v prospech oprávneného:
a) Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, Bratislava, IČO: 35 697 270 – zriadené súdnym exekútorom: JUDr. František Čaraba (EX 96/2014) a
b) Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, Bratislava, IČO: 35 697 270 – zriadené súdnym exekútorom: JUDr. Soňa Majkútová (EX 436/2017).

IV.

Zriadenie a vznik záložného práva

1. Na zabezpečenie Zabezpečovanej pohľadávky týmto Záložca zriaďuje v prospech Záložného veriteľa záložné právo k Zálohu. Záložné právo, ktoré sa zriaďuje touto zmluvou, sa zriaďuje i pre prípad rozdelenia Zálohu, t.j. k pozemkom, ktoré vzniknú rozdelením oddelením, alebo inak z pozemkov, ktoré tvoria Záloh a vzťahuje sa aj na tieto majetkové hodnoty. Rozdelenie Zálohu, jeho drobenie, podlieha písomnému súhlasu Záložného veriteľa, ktorý si musí Záložca vyžiadať predtým, než pristúpi k deleniu, resp. drobeniu Zálohu.
2. Záložné právo predstavuje nepodmienené, neodvolateľné a absolútne právo Záložného veriteľa vykonať toto záložné právo predajom Zálohu alebo akejkoľvek jeho časti v súlade s podmienkami tejto zmluvy a to bez akéhokoľvek rozhodnutia alebo súhlasu akéhokoľvek orgánu alebo inej osoby.
3. Záložné právo k Zálohu vznikne právoplatnosťou rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností.
4. Na základe tejto zmluvy podajú jej účastníci v lehote do 3 dní od podpisu tejto zmluvy návrh na vklad záložného práva k Zálohu do katastra nehnuteľností.
5. V prípade, ak by bolo treba v zmysle rozhodnutia Okresného úradu Malacky, katastrálneho odboru vydaného v konaní o povolenie vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy túto zmluvu doplniť, zmluvné strany a každý jednotlivý účastník sa zaväzujú tak urobiť, toto dojednanie predstavuje zmluvu o budúcej zmluve.
6. Po dni povolenia vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností, práva vzniknuté na základe tejto zmluvy zabezpečia Záložnému veriteľovi postavenie zabezpečeného veriteľa s právom na oddelené uspokojenie vo vzťahu k celému Zálohu a každej jeho časti ako oddelenej podstate zabezpečeného veriteľa.

V.

Práva a povinnosti Záložcu

1. Záložca je oprávnený počas trvania záložného práva Záloh riadne užívať, s výnimkou obmedzenia, ktoré je uvedené v čl. IV. ods. 1. tejto zmluvy.
2. Záložca sa zaväzuje:

- a) riadne udržiavať Záloh a každú jeho časť v stave nie horšom ako bol stav ku dňu uzavretia tejto zmluvy s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu;
- b) zdržať sa všetkého čo by mohlo znížiť hodnotu Zálohu a každej jeho časti, s výnimkou používania Zálohu obvyklým spôsobom a súvisiacim znížením hodnoty v dôsledku obvyklého opotrebenia, najmä sa zaväzuje zdržať sa všetkého, čo by mohlo sťažiť, či znemožniť celkom alebo sčasti uskutočnenie oprávnení Záložného veriteľa na uspokojenie zo zálohu podľa tejto zmluvy;
- c) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa neuzavrieť nájomnú zmluvu ani inú zmluvu, ktorou by sa zaviazal dať Záloh alebo jeho časť do užívania tretej osobe, Záložca sa zaväzuje, že až do času úplného splatenia Zabezpečovanej pohľadávky nescudzí, nedaruje, ani nezriadi záložné právo, ani iné právo v prospech inej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa. V prípade porušenia tohto záväzku sa Záložca stotožňuje so Záložným veriteľom v tom, že takýto úkon je v rozpore s dobrými mravmi a z toho dôvodu je v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatný a Záložný veriteľ je oprávnený vyhlásiť okamžitú splatnosť nesplatenej časti Zabezpečovanej pohľadávky. Záložný veriteľ má právo udeliť Záložcovi výnimku z povinnosti „neuzatvorenia nájomnej zmluvy ohľadne Zálohu“ pre prípad, že „z dohodnutého nájomného za prenájom Zálohu sa bude uspokojovať zabezpečená pohľadávka, pričom podmienky nájmu má výlučné právo dohodnúť Záložný veriteľ.“
- d) v priebehu trvania záložného práva Záložného veriteľa bezodkladne písomne informovať o všetkých okolnostiach (napr. poškodenie, zničenie, atď.), ktoré majú za následok zníženie hodnoty Zálohu;
- e) priamo uhradiť Záložnému veriteľovi akékoľvek a všetky náklady, výdavky, poplatky a prípadné škody, ktoré vzniknú Záložnému veriteľovi v súvislosti so zriadením, vznikom, zmenou, udržiavaním, výkonom alebo zánikom záložného práva;
- f) uskutočniť každý úkon a poskytnúť všetku súčinnosť, ktorú Záložný veriteľ bude podľa vlastného uváženia vyžadovať na vznik, trvanie alebo ochranu akéhokoľvek svojho práva vyplývajúceho z alebo v súvislosti so touto zmluvou, a to najmä v súvislosti s výkonom záložného práva;
- g) podpísať akékoľvek zmluvy a uskutočniť akékoľvek ostatné úkony, o ktorých Záložný veriteľ rozhodne, že sú potrebné alebo žiaduce na platnosť a účinnosť tejto zmluvy a záložného práva ňou predpokladaného alebo na zabezpečenie Zabezpečovanej pohľadávky dostatočné podľa ohodnotenia Záložného veriteľa alebo pre výkon akéhokoľvek práva Záložného veriteľa podľa tejto zmluvy.

VI.

Práva a povinnosti Záložného veriteľa

1. Záložný veriteľ je oprávnený presvedčiť sa o stave Zálohu a o plnení záväzkov Záložcu podľa tejto zmluvy, je oprávnený na tento účel vstupovať na nehnuteľnosť Záložcu založenú touto zmluvou, vyžadovať od Záložcu potrebné vysvetlenia a predloženie príslušnej evidencie a dokumentácie. Na tieto účely môže Záložný veriteľ splnomocniť iné odborne spôsobilé osoby. Záložca sa zaväzuje tieto oprávnenia Záložného veriteľa strpieť, umožniť mu prehliadku založenej nehnuteľnosti a poskytnúť mu potrebnú súčinnosť.

VII.

Výkon záložného práva

1. Ak Záložca neuhradí riadne a včas Pohľadávku, je Záložný veriteľ oprávnený začať výkon Záložného práva jedným z nasledujúcich spôsobov a v súlade so zásadami hospodárenia Záložného veriteľa:
 - a) priamym predajom Zálohu tretej osobe, alebo
 - b) vyhlásením verejnej obchodnej súťaže určenej neurčitým osobám o najvhodnejší návrh na uzavretie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude Záloh, podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka, alebo
 - c) predajom Zálohu na dobrovoľnej dražbe zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách,
 - d) predajom Zálohu podľa zákona č. 233/1995 Z.z. Exekučného poriadku.
2. O začatí výkonu Záložného práva ako aj o vybratom spôsobe výkonu Záložného práva Záložný veriteľ zašle Záložcovi písomné oznámenie.
3. Počas výkonu Záložného práva podľa čl. V., bod 1. tejto Zmluvy je Záložný veriteľ oprávnený kedykoľvek zmeniť spôsob výkonu Záložného práva. O zmene spôsobu výkonu Záložného práva zašle Záložný veriteľ Záložcovi písomné oznámenie.
4. Záložný veriteľ je oprávnený z výťažku dosiahnutého výkonom Záložného práva uspokojiť Pohľadávku alebo jej časť.

VII. Osobitné ustanovenia

1. Záložca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že:
 - a) voči nemu nie je vedené konkurzné konanie, reštrukturalizácia konanie, konanie o oddĺžení ani iné konanie v zmysle zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a ani nemá vedomosť o tom, že sú alebo majú byť podané návrhy na vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie alebo návrhy na oddĺženie;
 - b) voči nemu nie je vedené exekučné konanie, ani dobrovoľná dražba na základe návrhu tretej osoby, na základe ktorých by mohlo dôjsť k scudzeniu Zálohu v akejkoľvek forme v prospech akejkoľvek tretej osoby;
 - c) nie sú mu známe žiadne okolnosti obmedzujúce jeho oprávnenie uzavrieť túto zmluvu,
 - d) tretia osoba nevymáha voči Záložcovi zaplatenie takej pohľadávky a/alebo nevedie voči Záložcovi alebo Zálohu také správne, súdne ani iné konanie, v dôsledku ktorého by mohlo byť ohrozené vlastníctvo Záložcu k Zálohu,
 - e) Záloh nie je predmetom nájomných vzťahov a k Zálohu nemajú tretie osoby nájomné práva;
 - f) na Zálohu neviaznu okrem vyššie uvedených žiadne ťarchy, obmedzenia ani iné právne povinnosti;
 - g) neuzavrel písomnú zmluvu s treťou osobou o zriadení záložného práva, vecného bremena ani inej ťarchy na Záloh a/alebo nezaregistroval a/alebo nepodal návrh na vklad záložného práva na Záloh ani vecného bremena alebo inej ťarchy k Zálohu v prospech tretej osoby.
2. Záložca vyhlasuje a zodpovedá Záložnému veriteľovi za to, že všetky vyhlásenia uvedené v predchádzajúcom odseku tohto článku sú pravdivé a úplné a zaväzuje sa konať tak, aby

až do úplného splnenia Zabezpečovanej pohľadávky riadne plnil všetky povinnosti z týchto vyhlásení vyplývajúce.

3. Záložca sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje písomne informovať Záložného veriteľa o akýchkoľvek a všetkých skutočnostiach, vyhláseniach, informáciách, právnych úkonoch a o akýchkoľvek iných prejavoch vôle a právnych skutočnostiach (ďalej len „skutočnosti“), ktoré sú mu známe alebo mu budú známe a ktoré nasvedčujú tomu, že došlo, resp. v budúcnosti nepochybne dôjde k niektorej z okolností uvedených ustanoveniami odseku 1. tohto článku, a to v lehote do 5 kalendárnych dní odo dňa, kedy k takejto skutočnosti došlo alebo dôjde, kedy bola táto skutočnosť Záložcovi doručená alebo odo dňa, kedy sa Záložca o tejto skutočnosti dozvedel, resp. mal dozvedieť, a to podľa toho, ktorý z týchto dní nastane skôr.
4. Dojednáva sa, že Záložný veriteľ má voči Záložcovi nárok na plnú a neobmedzenú náhradu škody spôsobenej porušením, resp. nesplnením povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy.
5. Dojednáva sa, že v prípade predaja Zálohu alebo jeho časti Záložným veriteľom Záložca zostáva výlučne zodpovedný voči jeho nadobúdateľovi za akékoľvek vady Zálohu.

X.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Účastníci zmluvy sa dohodli, že túto zmluvu možno zmeniť alebo doplniť výlučne písomnou dohodou vo forme dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
3. Otázky touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Záložný veriteľ a Záložca 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 (či už úplne alebo čiastočne) význam, účel alebo interpretáciu ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy. Pre odstránenie pochybností, Záložný veriteľ má zachované všetky ďalšie práva, ktoré mu vyplývajú z právnych predpisov.
4. V prípade, ak je niektoré ustanovenie zmluvy alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stane neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné, nemá a ani nebude to mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
5. V prípade, ak podľa tejto zmluvy doručuje jedna zmluvná strana druhej zmluvnej strane písomnosť, doručí jej túto na adresu uvedenú v úvode zmluvy, prípadne na inú adresu oznámenú zmluvnou stranou. Na oznámení zmeny adresy musia byť podpisy overené, inak sa má za to, že zmena adresy nenastala. V prípade, ak sa písomnosť vráti nedoručená platí, že účinky doručenia nastali tretím dňom po jej odoslaní.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej, určitej a zrozumiteľnej vôle, a ďalej vyhlasujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani z nápadne nevýhodných podmienok.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že tejto zmluve porozumeli a po jej prečítaní, na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
8. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho dva rovnopisy pre Okresný úrad Malacky, katastrálny odbor a dva rovnopisy pre účastníkov zmluvy, pre každého po jednom rovnopise.

V Závode, dňa 25.3.2019

V Závode, dňa 25.3.2019

.....
Záložný veriteľ:

Obec Závod

v zast. Ing. Peter Vrablec

.....
Záložca:

Ján Danihel