

## Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

uzatvorená podľa ustanovenia § 151b a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

### Záložný veriteľ:

#### Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

v zastúpení: Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, námestník primátora pre oblasť sociálnych vecí a nájomného bývania, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu tejto Zmluvy

kontaktná osoba:

(ďalej len „**Záložný veriteľ**“)

a

### Záložca:

#### Peter Fratrič, rod. Fratrič

trvale bytom: Starhradská 12, 851 05 Bratislava

dátum narodenia: 11.07.1971

rodné číslo: 710711/6104

kontaktná osoba:

(ďalej len „**Záložca**“)

(Záložný veriteľ a Záložca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivě ako „**Zmluvná strana**“).

### Nakoľko:

- (A) Dňa 23.10.2024 uzatvoril Záložný veriteľ a spoločnosť Wayden, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 46 075 453 (ďalej len „**Developer**“) Zmluvu o spolupráci č. MAG 556623/2024 vo vzťahu k projektu „*Polianky – Harmincova – Pri Suchej Vydrici*“ v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o spolupráci**“), ktorá je súčasťou opatrení Záložného veriteľa pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Developer po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Kupujúceho určité byty a nebytové priestory.
- (B) Viaceré ustanovenia Zmluvy o spolupráci zároveň zakladajú povinnosti Developera zaplatiť Záložnému veriteľovi rôzne finančné nároky vrátane nároku na zmluvnú pokutu, náhradné finančné plnenie alebo nárok na náhradu škody v prípadoch stanovených v Zmluve o spolupráci.
- (C) Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie akýchkoľvek peňažných pohľadávok Záložného veriteľa voči Developerovi zo Zmluvy o spolupráci, a to najmä peňažných pohľadávok

Záložného veriteľa, ktoré môžu vzniknúť podľa ustanovení Zmluvy o spolupráci (ďalej len „Pohládávka“), uzatvorí túto Zmluvu o zriadení záložného práva.

**A preto sa dohodli:**

## **1. Predmet záložného práva**

1.1 Záložca je výlučným vlastníkom nehnuteľností, spoluvlastnícky podiel 1/1, nachádzajúcich sa v okrese: Bratislava IV, obec: Bratislava - Dúbravka, katastrálne územie: Dúbravka, zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, na LV č. 6779, ako:

- (a) parcela registra „C“ číslo: 2433/157, výmera: 64 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (b) parcela registra „C“ číslo: 2433/123, výmera: 213 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie ;
- (c) parcela registra „C“ číslo: 2433/158 , výmera: 198 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie ;
- (d) parcela registra „C“ číslo: 2433/124 , výmera: 887 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (e) parcela registra „C“ číslo: 2433/162 , výmera: 48 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (f) parcela registra „C“ číslo: 2433/163 , výmera: 8 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (g) parcela registra „C“ číslo: 2433/171 , výmera: 1105 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (h) parcela registra „C“ číslo: 2433/133 , výmera: 1606 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (i) parcela registra „C“ číslo: 2433/12 , výmera: 787 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (j) parcela registra „C“ číslo: 2433/138 , výmera: 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (k) parcela registra „C“ číslo: 2433/139 , výmera: 46 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (l) parcela registra „C“ číslo: 2433/140 , výmera: 156 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (m) parcela registra „C“ číslo: 2433/141 , výmera: 106 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (n) parcela registra „C“ číslo: 2433/142 , výmera: 159 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (o) parcela registra „C“ číslo: 2433/154 , výmera: 1821 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (p) parcela registra „C“ číslo: 2433/155 , výmera: 14 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

- (q) parcela registra „C“ číslo: 2433/167 , výmera: 407 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
  - (r) parcela registra „C“ číslo: 2433/156 , výmera: 1 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
  - (s) parcela registra „C“ číslo: 2433/170 , výmera: 76 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
  - (t) parcela registra „C“ číslo: 2433/169 , výmera: 11 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
  - (u) parcela registra „C“ číslo: 2433/168 , výmera: 58 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
  - (v) parcela registra „C“ číslo: 2433/166 , výmera: 70 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
  - (w) parcela registra „C“ číslo: 2433/165 , výmera: 63 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
  - (x) parcela registra „C“ číslo: 2433/164 , výmera: 34 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- na LV č. 6257, ako:
- (y) parcela registra „C“ číslo: 2433/159 , výmera: 90 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- na LV č. 6433, ako:
- (z) parcela registra „C“ číslo: 2433/161 , výmera: 86 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- na LV č. 4797, ako:
- (aa) parcela registra „C“ číslo: 2433/143 , výmera: 193 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- na LV č. 6020, ako:
- (bb) parcela registra „C“ číslo: 2433/134 , výmera: 1698 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

(ďalej spolu len „**Nehnuteľnosti**“).

- 1.2 Záložca dáva do zálohu Nehnuteľnosti na zabezpečenie Pohľadávky a jej príslušenstva (ako zabezpečovanej pohľadávky) (ďalej len „**Zabezpečovaná pohľadávka**“) s najvyššou hodnotou istiny Zabezpečovanej pohľadávky **4 129 279,52 EUR** (slovom: štyri milióny jednotodvadsaťdeväťtisíc dvestosedemdesiatdeväť eur 52 centov).
- 1.3 Zmluvné strany výslovne uvádzajú, že prípadná zmena výšky Zabezpečovanej pohľadávky na základe prípadnej budúcej zmeny Zmluvy o spolupráci alebo na základe inej právnej skutočnosti nemá vplyv na zabezpečenie danej pohľadávky záložným právom vyplývajúcim z tejto Zmluvy (to znamená, že Záložný veriteľ je oprávnený domáhať sa svojho uspokojenia z Nehnuteľností ako zálohu bez ohľadu na to, v akej výške bude Zabezpečovaná pohľadávka; ustanovenie o najvyššej hodnote istiny Zabezpečovanej pohľadávky tým však nie je dotknuté).
- 1.4 Záložca a Záložný veriteľ vyhlasujú, že na Nehnuteľnostiach neboli zriadené žiadne vecné práva k cudzej veci.

- 1.5 Pre vylúčenie pochybností, Záložný veriteľ týmto nepreberá žiadne záväzky Záložcu vyplývajúce z alebo týkajúce sa Nehnutelností a Záložca naďalej ostáva zaviazaným z akýchkoľvek záväzkov vyplývajúcich z alebo týkajúcich sa Nehnutelností.

## 2. Povinnosti Záložcu

- 2.1 Záložca sa týmto zaväzuje, že:

- (a) urobí na svoje náklady všetky úkony, ktoré bude Záložný veriteľ požadovať a/alebo ktoré budú potrebné na platné zriadenie, zachovanie, ochranu alebo prípadný výkon záložného práva v súlade s touto Zmluvou, najmä v tomto zmysle podpíše všetky doklady, listiny a dohody, získa potrebné súhlasy, schválenia a iné oprávnenia a vydá všetky pokyny, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na uplatnenie akéhokoľvek práva, ktoré mu vyplýva z tejto Zmluvy alebo z právnych predpisov v súvislosti s touto Zmluvou,
- (b) bude poskytovať Záložnému veriteľovi všetky podstatné informácie, ktoré sa týkajú Nehnutelností, alebo ktoré sú podstatné pre vzťah Záložcu a Záložného veriteľa na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou,
- (c) bude bez zbytočného odkladu a bez predchádzajúcej výzvy Záložného veriteľa informovať Záložného veriteľa o tom, že nastala akákoľvek skutočnosť, na základe ktorej by:
  - (i) tretia osoba nadobudla alebo mohla nadobudnúť akékoľvek právo k Nehnutelnostiam,
  - (ii) došlo alebo mohlo dôjsť k napadnutiu, spochybneniu alebo akémukoľvek vzneseniu námietok voči vlastníckemu právu Záložcu k Nehnutelnostiam, alebo
  - (iii) došlo alebo mohlo dôjsť k ohrozeniu existencie Záložného práva alebo k akémukoľvek ohrozeniu, obmedzeniu alebo znemožneniu výkonu Záložného práva,
- (d) poskytne Záložnému veriteľovi všetky podklady, listiny a dokumenty týkajúce sa Nehnutelností a umožní Záložnému veriteľovi vykonať nevyhnutné úkony vo vzťahu k Nehnutelnostiam, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na ochranu a zachovanie práv a nárokov Záložného veriteľa vo vzťahu k Zabezpečovanej pohľadávke a k zachovaniu, ochrane a vymáhaniu práv Záložného veriteľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy, zo Zmluvy o spolupráci alebo v súvislosti s nimi,
- (e) neuskutoční ani neumožní inej osobe uskutočniť úkon, ktorý by mohol ohroziť alebo negatívne ovplyvniť hodnotu Nehnutelností, ich existenciu alebo výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy,
- (f) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa:
  - (i) nezriadi ani neumožní vznik žiadneho práva tretej osoby k Nehnutelnostiam alebo akejkoľvek ich časti s výnimkou záložného práva podľa tejto Zmluvy,
  - (ii) nepredá, nevymení, nepostúpi ani inak nescudzí, ani neposkytne predkupné právo, akúkoľvek opciu alebo obdobný nástroj s ohľadom na predaj, výmenu, postúpenie alebo iné scudzenie Nehnutelností alebo akejkoľvek ich časti, a
  - (iii) akýmkoľvek iným spôsobom neobmedzí svoje vlastnícke právo k Nehnutelnostiam a svoje právo nakladať s Nehnutelnosťami a ani sa k tomu nijak nezaväže,



Zmluvné strany berú na vedomie, že v súlade s týmto bodom 2.1 písm. (f) Zmluvy Záložný veriteľ udelil Záložcovi súhlas podľa prílohy č. 1 tejto Zmluvy.

- (g) v prípade akéhokoľvek prevodu alebo prechodu vlastníckych práv k Nehnutelnostiam alebo akejkol'vek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnutelností (alebo ich akejkol'vek časti), ktoré boli predmetom prevodu alebo prechodu, a Záložca sa preto zaväzuje zabezpečiť, aby nadobúdateľ takých Nehnutelností, ktorý sa stane novým záložcom podľa tejto Zmluvy, podpísal všetky také dokumenty a potvrdenia, ktoré bude Záložný veriteľ vyžadovať v súvislosti so zmenou záložcu,
- (h) bude vykonávať práva spojené s Nehnutelnosťami s odbornou starostlivosťou tak, aby ich výkon nebol v rozpore so záujmami Záložného veriteľa alebo na jeho ujmu,
- (i) kedykoľvek na požiadanie umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám prístup k Nehnutelnostiam za účelom kontroly alebo ocenenia Nehnutelností a poskytne im potrebnú súčinnosť pri ich vykonávaní, a
- (j) za účelom zistenia aktuálnej výšky hodnoty Nehnutelností na základe písomnej výzvy Záložného veriteľa nechá vyhotoviť alebo zabezpečí vyhotovenie znaleckého posudku vypracovaného znalcom prijateľným pre Záložného veriteľa na Nehnutelnosti alebo ich vybranú časť určenú Záložným veriteľom a predloží ho Záložnému veriteľovi v lehote uvedenej v písomnej výzve, pričom lehota nemôže byť kratšia ako 30 dní.
- (k) Záložcovi bola zo strany Developera predložená Zmluva o spolupráci a Záložca sa s jej znením riadne oboznámil, porozumel mu a súhlasí s ním.

### **3. Vznik a trvanie záložného práva**

- 3.1 Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Záložného veriteľa podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a v zmysle § 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.
- 3.2 Záložné právo k Nehnutelnostiam vzniká vkladom záložného práva do katastra nehnuteľností s účinnosťou ku dňu právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že písomný alebo elektronický návrh o urýchléné povolenie vkladu záložného práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností podá Záložca a v lehote do 5 pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy predloží Záložnému veriteľovi (i) originál návrhu na vklad s prezenčnou pečiatkou katastrálneho odboru príslušného okresného úradu alebo (ii) návrh na vklad vrátane elektronickej doručenky potvrdzujúcej podanie návrhu na vklad záložného práva k Nehnutelnostiam a zaplatenie príslušného správneho poplatku.
- 3.4 Záložca doručí Záložnému veriteľovi rozhodnutie katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva a originál výpisu z listu vlastníctva (použiteľného na právne úkony) týkajúceho sa Nehnutelností, ktoré bude potvrdzovať vklad záložného práva podľa tejto Zmluvy v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnutelnostiam bezodkladne po ich vydaní, najneskôr však do 30 dní odo dňa podania návrhu na vklad.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na začatie urýchléného konania o povolení vkladu záložného práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností znáša v celom rozsahu Záložca.

#### 4. Výkon záložného práva

- 4.1 Ak Developer nezaplatí Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej časť riadne, úplne alebo včas, Záložný veriteľ je oprávnený uplatniť si svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy a uspokojiť si svoje nároky zodpovedajúce splatnej a nezaplatenej časti Zabezpečovanej pohľadávky výkonom záložného práva.
- 4.2 Záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva Záložcovi. V písomnom oznámení uvedie aj spôsob, akým sa uspokojí, alebo sa bude domáhať uspokojenia z Nehnuteľností. Záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.
- 4.3 Záložný veriteľ môže v rámci výkonu záložného práva uspokojiť svoje pohľadávky nasledujúcim spôsobom:
- (a) predajom zálohu vo verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“); alebo
  - (b) ak predaj zálohu podľa bodu 4.3(a) nebude úspešný, akýmkoľvek iným spôsobom právne možným v čase začatia výkonu záložného práva.

Ak sa výkon Záložného práva (speňaženie zálohu) uskutočňuje iným spôsobom ako podľa bodu 4.3(a), iným spôsobom ako predajom na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z., o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov, alebo iným spôsobom ako priamym predajom podľa bodu 4.5 tejto Zmluvy, Záložný veriteľ je v takom prípade povinný pri predaji zálohu postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu.

- 4.4 Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť predajom zálohu vo verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka (bod 4.3(a) tejto Zmluvy) za nasledovných podmienok:
- (a) za dostatočnú lehotu trvania verejnej súťaže sa bude považovať dva mesiace odo dňa vyhlásenia verejnej súťaže;
  - (b) za vyhlásenie verejnej súťaže sa bude považovať uverejnenie podmienok verejnej súťaže v dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky;
  - (c) za najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy na záloh sa bude považovať návrh, ktorý bude obsahovať najvyššiu kúpnu cenu; a
  - (d) minimálna cena, ktorá bude v rámci verejnej súťaže akceptovateľná, bude suma rovnajúca sa všeobecnej hodnote Nehnuteľností určenej znalcom z príslušného odboru vybraným Záložným veriteľom, a to metódou podľa príslušného platného právneho predpisu upravujúceho oceňovanie (ďalej len „**Znalec**“). V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi podľa tohto potrebnú súčinnosť, pri určení minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať zo všeobecnej hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.
- 4.5 Ak predaj zálohu podľa bodu 4.3(a) tejto Zmluvy nebude úspešný, Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť priamym predajom zálohu alebo akejkolvek jeho časti za nasledovných podmienok:
- (a) previesť Nehnuteľnosti môže Záložný veriteľ najskôr po uskutočnení verejnej súťaže podľa bodu 4.3(a) tejto Zmluvy. Záložca a Záložný veriteľ sa môžu po oznámení o

začatí výkonu záložného práva dohodnúť, že Záložný veriteľ je oprávnený predat' záloh alebo akúkoľvek jeho časť aj pred uplynutím lehoty podľa predchádzajúcej vety;

- (b) záloh môže byť prevedený akejkolvek osobe, pričom Záložný veriteľ sa zaväzuje postupovať pri prevode zálohu s náležitou starostlivosťou v súlade s § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka tak, aby bol záloh prevedený aspoň za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu, pričom za takúto cenu sa považuje všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená Znalcom (ďalej aj „**Minimálna cena**“);
  - (c) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu do 60 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezájmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Minimálnou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za nižšiu cenu, a to vo výške minimálne 60% z hodnoty Minimálnej ceny (ďalej aj „**Znížená cena**“);
  - (d) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu alebo jeho časti do 120 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezájmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Zníženou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za najvyššiu cenu, ktorá bude Záložnému veriteľovi za predaj Nehnuteľností ponúknutá a ktorá je nižšia ako Znížená cena.
- 4.6 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi pri výkone Záložného práva všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Záložný veriteľ považuje za nevyhnutné či vhodné, aby mohol byť výkon záložného práva úspešný a aby bol uskutočnený s čo najvyšším výnosom.
- 4.7 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Znalcovi pri vyhotovovaní znaleckého posudku všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré znalec považuje za nevyhnutné či vhodné na zistenie všeobecnej hodnoty Nehnuteľnosti. V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi potrebnú súčinnosť, pri určení Minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať zo všeobecnej hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.
- 4.8 Ak výtazok z predaja zálohu alebo jeho časti prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, Záložný veriteľ je povinný vydať Záložcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 pracovných dní, hodnotu výtazku z predaja, ktorá prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, a to po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.
- 4.9 Pri výkone záložného práva koná Záložný veriteľ v mene Záložcu.
- 4.10 Záložca výslovne súhlasí a potvrdzuje, že v prípade, ak bude Záložný veriteľ pri výkone záložného práva podľa tejto Zmluvy postupovať v súlade s pravidlami uvedenými v tomto článku 4, potom Záložca uznáva, že Záložný veriteľ postupoval pri predaji Nehnuteľností s náležitou starostlivosťou a s cieľom dosiahnuť predaj Nehnuteľností za cenu požadovanú v zmysle článku 4.3 a zákona.
- 4.11 Záložný veriteľ nebude niesť žiadnu zodpovednosť za akúkoľvek škodu, ktorá môže Záložcovi vzniknúť ako následok riadneho a zákonného výkonu akýchkoľvek jeho práv podľa tejto Zmluvy.
- 4.12 Záložný veriteľ má právo prevziať všetok výtazok z výkonu záložného práva podľa tejto Zmluvy a použiť ho na uhradenie všetkých v tom čase splatných a neuhradených Zabezpečených pohľadávok v nasledovnom poradí:



#### 4. Výkon záložného práva

- 4.1 Ak Developer nezaplatí Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej časť riadne, úplne alebo včas, Záložný veriteľ je oprávnený uplatniť si svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy a uspokojiť si svoje nároky zodpovedajúce splatnej a nezaplatenej časti Zabezpečovanej pohľadávky výkonom záložného práva.
- 4.2 Záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva Záložcovi. V písomnom oznámení uvedie aj spôsob, akým sa uspokojí, alebo sa bude domáhať uspokojenia z Nehnutelností. Záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.
- 4.3 Záložný veriteľ môže v rámci výkonu záložného práva uspokojiť svoje pohľadávky nasledujúcim spôsobom:
- (a) predajom zálohu vo verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“); alebo
  - (b) ak predaj zálohu podľa bodu 4.3(a) nebude úspešný, akýmkoľvek iným spôsobom právne možným v čase začatia výkonu záložného práva.

Ak sa výkon Záložného práva (speňaženie zálohu) uskutočňuje iným spôsobom ako podľa bodu 4.3(a), iným spôsobom ako predajom na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z., o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov, alebo iným spôsobom ako priamym predajom podľa bodu 4.5 tejto Zmluvy, Záložný veriteľ je v takom prípade povinný pri predaji zálohu postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu.

- 4.4 Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť predajom zálohu vo verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka (bod 4.3(a) tejto Zmluvy) za nasledovných podmienok:
- (a) za dostatočnú lehotu trvania verejnej súťaže sa bude považovať dva mesiace odo dňa vyhlásenia verejnej súťaže;
  - (b) za vyhlásenie verejnej súťaže sa bude považovať uverejnenie podmienok verejnej súťaže v dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky;
  - (c) za najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy na záloh sa bude považovať návrh, ktorý bude obsahovať najvyššiu kúpnu cenu; a
  - (d) minimálna cena, ktorá bude v rámci verejnej súťaže akceptovateľná, bude suma rovnajúca sa všeobecnej hodnote Nehnutelností určenej znalcom z príslušného odboru vybraným Záložným veriteľom, a to metódou podľa príslušného platného právneho predpisu upravujúceho oceňovanie (ďalej len „**Znalec**“). V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi podľa tohto potrebnú súčinnosť, pri určení minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať zo všeobecnej hodnoty Nehnutelností určenej znaleckým posudkom.
- 4.5 Ak predaj zálohu podľa bodu 4.3(a) tejto Zmluvy nebude úspešný, Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť priamym predajom zálohu alebo akejkolvek jeho časti za nasledovných podmienok:
- (a) previesť Nehnutelnosti môže Záložný veriteľ najskôr po uskutočnení verejnej súťaže podľa bodu 4.3(a) tejto Zmluvy. Záložca a Záložný veriteľ sa môžu po oznámení o



- (a) po prvé, na uhradenie všetkých nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov a výdavkov Záložného veriteľa (najmä odmien právnym a iným odborným poradcom), poplatkov a daní (vrátane DPH) vynaložených Záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva podľa tejto Zmluvy;
- (b) po druhé, na úhradu úrokov z omeškania zo Zabezpečených pohľadávok splatných v prospech Záložného veriteľa v súvislosti so Zmluvou o spolupráci alebo touto Zmluvou;
- (c) po tretie, na úhradu iných neuhradených čiastok zo Zabezpečených pohľadávok dlžných v prospech Záložného veriteľa podľa Zmluvy o spolupráci alebo tejto Zmluvy,

ak Zmluva o spolupráci neuvádza inak alebo ak Záložný veriteľ podľa vlastného uváženia neurčí iné poradie.

## 5. Zánik Záložného práva

- 5.1 Záložné právo je v plnom rozsahu platné a účinné do (i) úplného splatenia Zabezpečovanej pohľadávky (spolu s nevyhnutne a účelne vynaloženými nákladmi v súvislosti s výkonom záložného práva), (ii) iného zániku Zabezpečovanej pohľadávky, (iii) nahradenia záložného práva inou formou zabezpečenia v zmysle Zmluvy o spolupráci, (iv) alebo do momentu, kedy nastane iná skutočnosť predpokladaná právnymi predpismi pre zánik záložného práva.
- 5.2 V prípade zániku záložného práva je Záložca oprávnený podať návrh na výmaz záložného práva z príslušného katastra nehnuteľností a Záložný veriteľ sa zaväzuje mu poskytnúť potrebnú súčinnosť, ktorú je od neho možné spravodlivo požadovať. Náklady spojené s výmazom záložného práva z katastra nehnuteľností hradí Záložca.
- 5.3 Zmluvné strany sa pre účely tejto Zmluvy dohodli, že žiadne nakladanie Záložcu s Nehnuteľnosťami, pri ktorom dôjde k scudzeniu Nehnuteľností alebo akejkoľvek ich časti, nemožno považovať za prevod Nehnuteľností alebo ich časti v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania Záložcu v zmysle § 151h Občianskeho zákonníka.

## 6. Záverečné ustanovenia

- 6.1 Obsah tejto Zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 6.2 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je príloha č. 1 – Súhlas Záložného veriteľa
- 6.3 Písomnosť tejto Zmluvy je spracovaná v 4 originálnych rovnopisoch, z ktorých po jednom si po jej uzavretí ponechá Záložný veriteľ a Záložca a 2 rovnopisy budú použité pre účely katastrálneho konania.
- 6.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá dobrovoľne, slobodne, vážne a bez obmedzenia ich zmluvnej voľnosti a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 22. 01. 2025

V Bratislave, dňa 23. 01. 2025

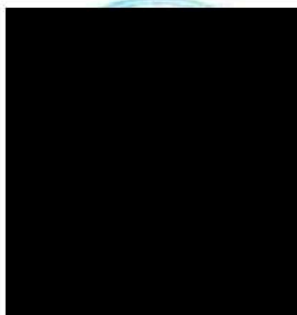
P



## OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: [REDACTED] ro [REDACTED] pobyt:  
[REDACTED] Slovenská republika, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a)  
zákonným spôsobom: doklad totožnosti - [REDACTED] listinu predomnou  
vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: [REDACTED].

Bratislava dňa 23.01.2025



### Upozornenie:

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť  
skutočností uvádzaných v listine  
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)