

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

č. MAG OKVZoSFZ0006

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

email: sekciovystavby@bratislava.sk

(ďalej len „Záložný veriteľ“)

a

Záložca 1:

Asset Real a.s.

sídlo: Prievozská 32, 821 05 Bratislava

IČO: 36 745 022

zápis: Obchodný register MS Bratislava III, oddiel Sa, vložka č.: 4095/B

kontaktná osoba: Ing. Adam Kovačič, tel. kontakt: [REDACTED] email: [REDACTED]

(ďalej len „Záložca 1“)

a

Záložca 2:

Peris a.s.

sídlo: Prievozská 32, 821 05 Bratislava

IČO: 36 745 332

zápis: Obchodný register MS Bratislava III, oddiel Sa, vložka č.: 4096/B

kontaktná osoba: Ing. Adam Kovačič, tel. kontakt: [REDACTED] email: [REDACTED]

(ďalej len „Záložca 2“)

(Záložca 1 a Záložca 2 ďalej spolu aj ako „Záložcovia“ alebo jednotlivo ako „Záložca“).

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

Nakoľko:

- (A) Dňa Záložný veriteľ a MTS SVK Development 08, s.r.o., so sídlom Mlynské Nivy 68, 821 05 Bratislava, IČO: 54 583 110 (ďalej len „**Developer**“) uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. MAG KVZoSFP0001 vo vzťahu k projektu Mestskej urbanistickej štúdie zóny Mlynské nivy 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 Záložného veriteľa určité byty a nebytové priestory.
- (B) Viaceré ustanovenia Zmluvy o spolupráci zároveň zakladajú povinnosti Developera zaplatiť Záložnému veriteľovi rôzne finančné nároky vrátane nároku na finančné plnenie, zmluvnú pokutu či náhradu škody.
- (C) Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie akýchkoľvek peňažných pohľadávok Záložného veriteľa voči Developerovi zo Zmluvy o spolupráci vrátane ich príslušenstva (ďalej spolu len „**Zabezpečovaná pohľadávka**“), uzatvorili túto Zmluvu o zriadení záložného práva.

A preto sa dohodli:

1. Predmet záložného práva

- 1.1 Záložca 1 je výlučným vlastníkom nehnuteľností, spoluvlastnícky podiel 1/1, nachádzajúcich sa v okrese: Bratislava II:
 - (a) parcela registra „C“ číslo: 15518/7, výmera: 2096 m², druh pozemku: ostatná plocha;
 - (b) parcela registra „C“ číslo: 15518/8, výmera: 2138 m², druh pozemku: ostatná plocha.
- 1.2 Záložca 2 je výlučným vlastníkom nehnuteľností, spoluvlastnícky podiel 1/1, nachádzajúcich sa v okrese: Bratislava II:
 - (a) parcela registra „C“ číslo: 15518/5, výmera: 1719 m², druh pozemku: ostatná plocha;
 - (b) parcela registra „C“ číslo: 15518/6, výmera: 1626 m², druh pozemku: ostatná plocha;
- 1.3 Na základe geometrického plánu číslo 36762067-0304/2024, úradne overeného dňa 08.11.2024 pod číslom G1-2067/2024 (ďalej len „**Geometrický plán**“) vznikol z pozemkov uvedených v ods. 1.1 a v ods. 1.2 pozemok parcela registra „C“ číslo: 15518/26, výmera: 5647 m², druh pozemku: ostatná plocha (ďalej len „**Novovytvorený pozemok**“)..
- 1.4 Záložca 1 týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zriaďuje záložné právo k nehnuteľnostiam nasledovne:
 - (a) k pozemku uvedenému v odseku 1.1(a) v celom rozsahu;
 - (b) k pozemku uvedenému v odseku 1.1(b) v rozsahu v akom je tento pozemok podľa Geometrického plánu súčasťou Novovytvoreného pozemku.

na zabezpečenie riadneho, úplného a včasného splatenia Zabezpečovanej pohľadávky s najvyššou hodnotou istiny Zabezpečovanej pohľadávky 32.569.733,00 EUR. Zmluvné strany sa dohodli, že záložné právo zriadené touto Zmluvou bude zabezpečovať riadne splnenie Zabezpečovanej pohľadávky aj v prípade a v rozsahu prípadných neskorších zmien (vrátane novácie) Zmluvy o spolupráci a/alebo tejto Zmluvy.

- 1.5 Záložca 2 týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zriaďuje záložné právo k nehnuteľnostiam nasledovne:

- (a) k pozemku uvedenému v odseku 1.2(b) v rozsahu v akom je tento pozemok podľa Geometrického plánu súčasťou Novovytvoreného pozemku;
- (b) k pozemku uvedenému v odseku 1.2(a) v rozsahu v akom je tento pozemok podľa Geometrického plánu súčasťou Novovytvoreného pozemku.

na zabezpečenie riadneho, úplného a včasného splatenia Zabezpečovanej pohľadávky s najvyššou hodnotou istiny Zabezpečovanej pohľadávky 32.569.733,00 EUR. Zmluvné strany sa dohodli, že záložné právo zriadené touto Zmluvou bude zabezpečovať riadne splnenie Zabezpečovanej pohľadávky aj v prípade a v rozsahu prípadných neskorších zmien (vrátane novácie) Zmluvy o spolupráci a/alebo tejto Zmluvy.

(pozemky uvedené v odseku 1.4 a v odseku 1.5 v rozsahu v akom sú podľa odseku 1.4 a 1.5 predmetom záložného práva podľa tejto Zmluvy ďalej ako „**Nehnutelnosti**“).

- 1.6 Zmluvné strany bez zbytočného odkladu uzatvoria dodatok k tejto Zmluve (alebo túto zmluvu nahradia novými samostatnými zmluvami), ktorým upravia označenie Nehnutelností tak, aby časti z Novovytvoreného pozemku vo vlastníctve každého Záložcu boli samostatnými parcelami. Za týmto účelom obstará Záložca najneskôr do 90 dní od uzatvorenia tejto Zmluvy vypracovanie a úradné overenie geometrického plánu. V prípade porušenia povinnosti Záložcu podľa predchádzajúcej vety je geometrický plán oprávnený na náklady Záložcu obstaráť Záložný veriteľ.
- 1.7 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 Nehnutelností ako zálohu bez ohľadu na to, v akej výške bude Zabezpečovaná pohľadávka; ustanovenie o najvyššej hodnote istiny Zabezpečovanej pohľadávky tým však nie je dotknuté).
- 1.8 Záložca a Záložný veriteľ vyhlasujú, že na Nehnutelnostiach neboli zriadené žiadne vecné práva k cudzej veci.
- 1.9 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, pričom je výslovne dohodnuté, že Záložca je oprávnený sceľovať, resp. upravovať veľkosť parciel v rámci Zálohu (nepresahujúcich hranicu Zálohu) pre účely realizácie Projektu (ako je definovaný v Zmluve o spolupráci), a to aj bez súhlasu Záložného veriteľa,

- (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) zabezpečí, že nedôjde k negatívne zníženiu hodnoty Nehnutelností, pričom za negatívne zníženie hodnoty Nehnutelností sa považuje (i) umiestnenie odpadu (vrátane nebezpečného odpadu) alebo vytvorenie environmentálnej záťaže na Nehnutelnostiach, (ii) realizácia stavebných prác na Nehnutelnostiach, (iii) zriadenie Ťarchy (ako je tento pojem definovaný v Zmluve o spolupráci), alebo (iv) zníženie hodnoty Nehnutelností o viac ako 30% (pri zachovaní rovnakých princípov ohodnotenia) oproti pôvodnej hodnote Nehnutelností určenej znaleckým posudkom, ktorý Developer predložil Mestu v rámci postupu podľa čl. 13.2 Zmluvy o spolupráci,
- (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 nezaviaže,
- (g) v prípade akéhokoľvek prevodu alebo prechodu vlastníckych práv k Nehnutelnostiam alebo akejkoľvek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnutelností (alebo ich akejkoľvek 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 bezodkladne nechá (najviac však jedenkrát za rok) na vlastné náklady vyhotoviť alebo na vlastné náklady zabezpečiť 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; pokiaľ Záložca túto povinnosť poruší, je Záložný veriteľ oprávnený zabezpečiť vyhotovenie príslušného znaleckého posudku sám, na náklady Záložcu.

- 2.2 Záložca sa zaväzuje, že bezodkladne po výzve Záložného veriteľa nahradí Záložnému veriteľovi preukázané a účelne vynaložené náklady, ktoré Záložnému veriteľovi vzniknú z dôvodu ochrany akýchkoľvek práv Záložného veriteľa vyplývajúce mu z tejto Zmluvy, najmä ochrany a zachovania záložného práva podľa tejto Zmluvy.

3. Vznik a trvanie záložného práva

- 3.1 Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že pre účinnosť tejto Zmluvy je potrebné jej zverejnenie podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 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 sa v súlade s § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že účinnosť tejto Zmluvy / zriadenia záložného práva je podmienená zápisom jednotlivých Záložcov ako vlastníkov niektorých z Nehnutelností do katastra nehnuteľností, pričom účinnosť nastáva aj v prípade nadobudnutia vlastníctva čo i len jednej z Nehnutelností zo strany jednotlivých Záložcov.
- 3.2 Zmluvné strany uvádzajú, že k uzatvoreniu tejto Zmluvy pristúpili z dôvodu naplnenia účelu uvedeného v odseku 4.3 zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam medzi Záložným veriteľom a spoločnosťou PERSET a.s. (IČO: 48 239 089), keďže vlastnícke právo k Nehnutelnostiam je predmetom súdneho sporu, v ktorom sa požaduje určiť, že Záložca je vlastníkom Nehnutelností. Z dôvodu uvedeného v predchádzajúcej vete sa Zmluvné strany tiež dohodli na odložení účinnosti podľa poslednej vety odseku **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov..**
- 3.3 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.
- 3.4 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 doručky potvrdzujúcej podanie návrhu na vklad záložného práva k Nehnutelnostiam a zaplatenie príslušného správneho poplatku. Pokiaľ Záložca poruší povinnosť podať návrh o urýchléné povolenie vkladu záložného práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností v lehote podľa tohto článku 3.4, pripraví a podá tento návrh Záložný veriteľ, a to na náklady Záložcu.
- 3.5 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 45 dní odo dňa podania návrhu na vklad.

- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na začatie urýchleného konania o povolení vkladu záložného práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností znáša v celom rozsahu Záložca, a to za každých okolností, bez ohľadu na to, či tento návrh podáva Záložca, alebo Záložný veriteľ.

4. Vyhlásenia a záruky Záložcu

- 4.1 Záložca vyhlasuje a zaručuje sa Záložnému veriteľovi, že:

- (a) Záložca (i) je spoločnosť riadne a platne založená a existujúca podľa právnych predpisov krajiny, v ktorej má svoje sídlo, (ii) je riadne spôsobilý a má plnú právomoc uzavrieť túto Zmluvu, vykonať všetky právne úkony potrebné pre jej riadne uzavretie a výkon povinností a záväzkov ňou založených a (iii) získal všetky súhlasy a povolenia svojich orgánov a iných osôb, ktoré by mohli byť potrebné pre uzavretie tejto Zmluvy a riadny výkon povinností a záväzkov z nej vyplývajúcich (vrátane najmä zriadenia záložného práva) a akékoľvek takéto súhlasy sú riadne platné a plne účinné (s výnimkou získania kladného rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností v súlade s článkom 3 tejto Zmluvy);
- (b) Záložca je výlučným vlastníkom Nehnutelností (a všetkých ich častí), Nehnutelnosti sú voľne prevoditeľné pre účely zriadenia a vzniku záložného práva podľa tejto Zmluvy a Záložca nevykonal žiaden úkon, ktorý by z dôvodu prípadného obmedzenia prevoditeľnosti Nehnutelností mohol byť prekážkou zriadenia alebo vzniku záložného práva podľa tejto Zmluvy, ako ani žiaden úkon, ktorý by mohol v akomkoľvek rozsahu znemožniť alebo sťažiť Záložnému veriteľovi výkon Záložného práva podľa tejto Zmluvy alebo iných práv a/alebo nárokov vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy, a nie je si vedomý žiadnej skutočnosti, ktorá by mohla byť prekážkou riadneho zriadenia a/alebo vzniku záložného práva podľa tejto Zmluvy, tak ako to predpokladá táto Zmluva;
- (c) uzavretie tejto Zmluvy, ako ani prevzatie a následný výkon akýchkoľvek z nej vyplývajúcich povinností alebo záväzkov zo strany Záložcu nie je porušením alebo v rozpore (i) so žiadnym ustanovením akéhokoľvek dokumentu, ktorého je Záložca zmluvnou stranou a ktorý sa týka Nehnutelností alebo ktorejkoľvek ich častí, a to spôsobom alebo v rozsahu, ktorý nie je zanedbateľný, (ii) zakladateľskými dokumentmi a inými vnútornými dokumentmi Záložcu, ako ani, (iii) podľa najlepších vedomostí Záložcu (potom čo vykonal príslušné dopyty interne a voči svojim odborným poradcom) s akýmkoľvek zákonom, vyhláškou alebo autoritatívnym alebo súdnym príkazom zaväzujúcim Záložcu alebo vzťahujúcim sa na Nehnutelnosti;
- (d) podľa najlepších vedomostí Záložcu (potom čo vykonal príslušné dopyty interne, voči svojim odborným poradcom, ktorým je Záloh známy a voči verejným registrom) nie sú Nehnutelnosti (ani žiadna ich časť) predmetom žiadneho sporu a nehrozí, neprebíha ani neskončilo ohľadom ktorejkoľvek z nich žiadne súdne alebo arbitrážne konanie alebo žiadne správne alebo iné konanie (s výnimkou konaní na príslušnom okresnom úrade o vklade záložného práva podľa tejto Zmluvy), ktoré by mohlo mať za následok obmedzenie zmluvnej voľnosti Záložcu a/alebo voľnosti jeho dispozície s Nehnutelnosťami alebo ktoroukoľvek ich časťou a vo vzťahu k zmluvnej slobode pri nakladaní s Nehnutelnosťami nebol právoplatným rozhodnutím súdu, rozhodcovského súdu alebo inej verejnej autority priznaný žiadny nárok tretej strane a Záložca nie je obmedzený súdnym rozhodnutím alebo rozhodnutím inej vládnej alebo verejnej autority, ktoré by bolo pre Záložcu záväzné;
- (e) Nehnutelnosti nie sú predmetom nájomných alebo podnájomných vzťahov a k Nehnutelnostiam (ani ktorejkoľvek ich časti) nemajú tretie osoby práva užívania, s výnimkou právnych vzťahov tretích osôb k Nehnutelnostiam (alebo ich časti) oznámených Záložnému veriteľovi pred uzavretím tejto Zmluvy;

- (f) neexistuje žiadna zmluva o budúcej zmluve, opcia, predkupné právo ani akékoľvek iné právo s podobným účinkom, ktoré môže mať nepriaznivý dopad na vykonateľnosť alebo výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy;
- (g) po vklade záložného práva k Nehnutelnostiam podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností sa záložné právo podľa tejto Zmluvy stane záložným právom k Nehnutelnostiam zriadeným v prvom rade, ktoré je platným, účinným a vykonateľným voči Záložcovi a akejkolvek tretej osobe v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov;
- (h) [Záložcovi bola zo strany Developera predložená Zmluva o spolupráci a Záložca sa s jej znením riadne oboznámil, porozumel mu a súhlasí s ním;]
- (i) [Záložcovi bolo zo strany Developera [ako spoločníka Záložcu] poskytnuté primerané protiplnenie za zriadenie záložného práva podľa tejto Zmluvy;]

4.2 Záložca vyhlasuje a zaručuje Záložnému veriteľovi, že každé vyhlásenie a záruka uvedené v článku 4.1 sú pravdivé, úplné a správne ku dňu uzavretia tejto Zmluvy.

4.3 Záložný veriteľ súhlasí s tým, že k Nehnutelnostiam – s výnimkou nehnuteľností, ktoré majú byť predmetom Nefinančného plnenia podľa Zmluvy o spolupráci - môžu byť zriadené práva tretích osôb, či už v čase uzatvorenia Zmluvy, alebo po jej uzatvorení bez súhlasu Záložného veriteľa v nasledovných prípadoch (i) nájom alebo podnájom Nehnutelnosti alebo jej časti na dobu neurčitú, pričom výpoveď je možno dať bez udania dôvodu a výpovedná doba zo strany vlastníka pozemku môže byť najviac 1 rok alebo na dobu určitú najviac 1 rok, bez možnosti jednostranného predĺženia zo strany nájomcu, alebo (ii) zriadenie vecných bremien potrebných v súvislosti s Projektom, ak tým nedôjde k neprimeranému znehodnoteniu Nehnutelnosti.

5. Výkon záložného práva

5.1 Ak [Záložca / Developer] nezaplatí Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej časť riadne, úplne alebo včas tak ako to vyplýva zo Zmluvy o spolupráci, 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.

5.2 Pre účely § 151j ods. 4 Občianskeho zákonníka sa každá najmenšia rozumne deliteľná časť Nehnutelností považuje za individuálny a samostatný záloh medzi viacerými samostatnými zálohami a Záložný veriteľ môže výkonom záložného práva podľa tejto Zmluvy podľa vlastného uváženia postihnúť buď všetky Nehnutelnosti alebo aj akúkoľvek takúto ich osamostatniteľnú časť.

5.3 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, pričom Záložný veriteľ je oprávnený, podľa vlastného uváženia, kedykoľvek počas výkonu záložného práva podľa tejto Zmluvy zmeniť už vybraný spôsob výkonu záložného práva. Záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.

5.4 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 5.4(a)5.4(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 5.4(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 5.6 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.

5.5 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 5.45.4(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 obsahujúci najvyššiu kúpnu cenu a najskorší termín úhrady tejto kúpnej ceny, pričom Záložný veriteľ má právo určiť prioritu týchto kritérií na výber najlepšieho návrhu; a
- (d) minimálna cena, ktorá bude v rámci verejnej súťaže akceptovateľná, bude suma rovnajúca sa hodnote Nehnutelností určenej (i) RICS valuátorom (ako napr. člen skupiny Colliers, Cushman&Wakefield, CBRE alebo IO Partners Slovakia) podľa štandardnej RICS valuácie, alebo (ii) znalcom zapísaným v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR (ďalej len „Znalec“). V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi podľa tohto potrebnú súčinnosť, pri určení minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať z hodnoty Nehnutelností určenej Znalcom.

5.6 Ak predaj zálohu podľa bodu 5.45.4(a) tejto Zmluvy nebude úspešný, Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť priamym predajom zálohu alebo akejkol'vek jeho časti za nasledovných podmienok:

- (a) previesť Nehnutelnosti môže Záložný veriteľ najskôr po uskutočnení verejnej súťaže podľa bodu 5.45.4(a) tejto Zmluvy. Záložca a Záložný veriteľ sa môžu po oznámení o začatí výkonu záložného práva dohodnúť, že Záložný veriteľ je oprávnený predáť záloh alebo akúkoľvek jeho časť aj pred uplynutím lehoty podľa predchádzajúcej vety;
- (b) záloh môže byť prevedený akejkol'vek 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 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 nezáujmu 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 nezáujmu 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.

- 5.7 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi pri výkone Záložného práva na vlastné náklady a bezodkladne 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.
- 5.8 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Znalcovi pri vyhotovovaní znaleckého posudku bezodkladne všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Znalec považuje za nevyhnutné či vhodné na zistenie hodnoty Nehnuteľnosti, a to na vlastné náklady, vrátane nákladov za vyhotovenie znaleckého posudku. V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi potrebnú súčinnosť, pri určení Minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať z hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.
- 5.9 Ak výťažok 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 výťažku 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.
- 5.10 Pri výkone záložného práva koná Záložný veriteľ v mene Záložcu.
- 5.11 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 5, 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 5.4 a zákona.
- 5.12 Záložný veriteľ nebude niešť žiadnu zodpovednosť za akúkoľvek škodu, ktorá môže Záložcovi vzniknúť ako následok riadneho a zákonného výkonu akýchkoľvek jeho práv podľa tejto Zmluvy.
- 5.13 Záložný veriteľ má právo prevziať všetok výťažok z výkonu záložného práva podľa tejto Zmluvy a použiť ho na uhradenie všetkých v tom čase splatných a neuhradených Zabezpečených pohľadávok v nasledovnom poradí:
- (a) po prvé, na uhradenie všetkých nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov a výdavkov Záložného veriteľa (najmä odmien právny 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.

6. Zánik Záložného práva

- 6.1 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.

- 6.2 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.
- 6.3 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.

7. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Obsah tejto Zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 7.2 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.
- 7.3 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 26.11.2024

V Bratislave dňa 20.11.2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava

Asset Real a.s.

Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

JUDr. Róbert Kovačič, predseda predstavenstva
JUDr. Ivor Kovačič, člen predstavenstva

V Bratislave dňa 20.11.2024

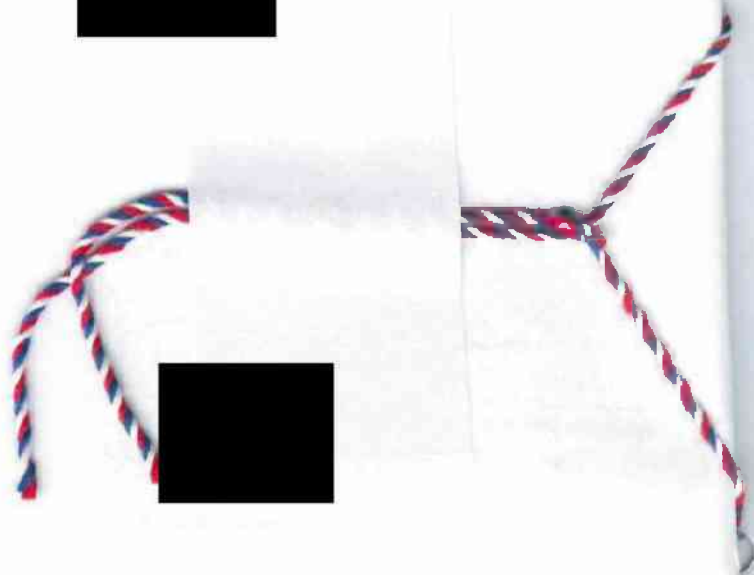
Peris a.s.

JUDr. Róbert Kovačič, predseda predstavenstva
JUDr. Ivor Kovačič, člen predstavenstva



Osvedčuje
Jégého 1
spôsobom
podpisal(

Bratislav



Osv
Jég
spé
po

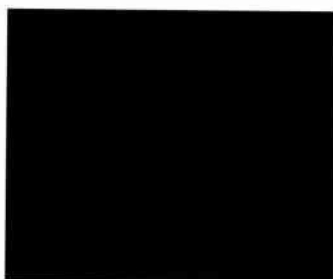
B



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **JUDr. Róbert Kovačič**, dátum narodenia: [REDACTED], rodné číslo: [REDACTED], pobyt: **Jégého 191/9, Bratislava-Ružinov, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: [REDACTED] listinu predomnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 978502/2024**.

Bratislava dňa 20.11.2024



[REDACTED]
[REDACTED]
zamestnanec
poverený notárom



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **JUDr. Ivor Kovačič**, dátum narodenia: [REDACTED], rodné číslo: [REDACTED], pobyt: **Jégého 191/9, Bratislava-Ružinov, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: [REDACTED] listinu predomnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 978503/2024**.

Bratislava dňa 20.11.2024



[REDACTED]
[REDACTED]
zamestnanec
poverený notárom



OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **JUDr. Róbert Kovačič**, dátum narodenia: [REDACTED] rodné číslo: [REDACTED] pobyt: [REDACTED]
[REDACTED] 191/9, Bratislava-Ružinov, Slovenská republika, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným
spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: [REDACTED] listinu predo mnou vlastnoručne
podpisal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 978504/2024**.

Bratislava dňa 20.11.2024



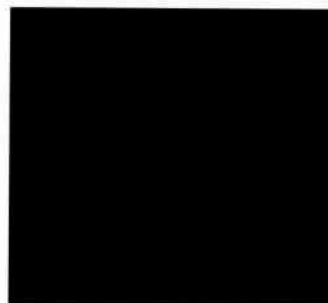
[REDACTED]
zamestnanec
poverený notárom



OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **JUDr. Ivor Kovačič**, dátum narodenia: [REDACTED] rodné číslo: [REDACTED], pobyt: [REDACTED]
[REDACTED] 191/9, Bratislava-Ružinov, Slovenská republika, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným
spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: [REDACTED] listinu predo mnou vlastnoručne
podpisal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 978505/2024**.

Bratislava dňa 20.11.2024



[REDACTED]
zamestnanec
poverený notárom

Upozornenie:

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

