

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

č. OKVZoSFZ0028

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

kontaktná osoba:

(ďalej len „Záložný veriteľ“)

a

Záložca:

LARMONT DEVELOPMENT, s.r.o.

sídlo: Budova ORBIS, Rajska 7, 811 08 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

IČO: 43 890 962

zápis: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro,
vložka č.:497920/B

kontaktná osoba:

tel. kontakt: email:

(ďalej len „Záložca“)

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

Nakoľko:

- (A) Dňa 17.12.2024 Záložný veriteľ a Záložca, spoločnosť LARMONT DEVELOPMENT, s.r.o., so sídlom Budova ORBIS, Rajska 7, 811 08 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 43 890 962 (ďalej len „Developer“) uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. OKVZoSFP0016 v znení jej dodatku č. 1 č. OKVZoSFP0022 zo dňa 15.04.2025 a to vo vzťahu k projektu „Hraničná“ 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 Záložca po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Záložného veriteľa určité byty a nebytové priestory.
- (B) Viaceré ustanovenia Zmluvy o spolupráci zároveň zakladajú povinnosti Záložcu 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 Záložcovi zo Zmluvy o spolupráci a/alebo voči Záložcovi na základe alebo

v súvislosti s touto Zmluvou vrátane ich príslušenstva (ďalej spolu len „Zabezpečovaná pohľadávka“), uzatvoria 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 II, obec: Bratislava - mč Ružinov, katastrálne územie: Nivy, zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, na LV č. 4513, ako:

- (a) parcela registra „C“, číslo: 15430/42, výmera: 20 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (b) parcela registra „C“, číslo: 15430/45, výmera: 10 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (c) parcela registra „C“, číslo: 15430/38, výmera: 54 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (d) parcela registra „C“, číslo: 15430/8, výmera: 7 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (e) parcela registra „C“, číslo: 15430/47, výmera: 6 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (f) parcela registra „C“, číslo: 15430/46, výmera: 525 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (g) parcela registra „C“, číslo: 15430/9, výmera: 33 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (h) parcela registra „C“, číslo: 15430/36, výmera: 105 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (i) parcela registra „C“, číslo: 15430/40, výmera: 24 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (j) parcela registra „C“, číslo: 15430/44, výmera: 12 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (k) parcela registra „C“, číslo: 15430/41, výmera: 55 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (l) parcela registra „C“, číslo: 15430/53, výmera: 1 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (m) parcela registra „C“, číslo: 15430/31, výmera: 48 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

(ďalej spolu len „Nehuteľností“).

1.2 Záložca týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zriaduje záložné právo k Nehuteľnostiam na zabezpečenie riadneho, úplného a včasného splatenia Zabezpečovanej pohľadávky s najvyššou hodnotou istiny Zabezpečovanej pohľadávky 977.205,90 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.

- 1.3 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, okrem tých, ktoré sa nachádzajú na Liste vlastníctva č. 4513, k. ú. Nivy ku dňu podpisu Zmluvy.
- 1.5 Pre vylúčenie pochybností, Záložný veriteľ týmto nepreberá žiadne záväzky Záložcu vyplývajúce z alebo týkajúce sa Nehnuteľností a Záložca naďalej ostáva zaviazaným z akýchkoľvek záväzkov vyplývajúcich z alebo týkajúcich sa Nehnuteľností.
- 1.6 Návrh na vklad: V tejto súvislosti poukazujeme na rozsudok Správneho súdu v Bratislave č. k. BA-1S/48/2021 zo dňa 10.09.2025. Súd v tomto rozhodnutí konštatoval, že doterajšia prax katastrálnych odborov, ktorá odmietala zápis záložného práva pre súčasnú neexistenciu pohľadávky, nemá oporu v zákone a popiera účel § 151c ods. 2 OZ. Žiadame preto, aby Okresný úrad pri svojom rozhodovaní zohľadnil tento právny názor a predišiel tak ďalšiemu nezákonnému rozhodnutiu.

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 Nehnuteľností, 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 Nehnuteľnostiam,
 - (ii) došlo alebo mohlo dôjsť k napadnutiu, spochybneniu alebo akémukoľvek vzneseniu námietok voči vlastníckemu právu Záložcu k Nehnuteľnostiam, 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 Nehnuteľností a umožní Záložnému veriteľovi vykonať nevyhnutné úkony vo vzťahu k Nehnuteľnostiam, 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 negatívnemu zníženiu hodnoty Nehnuteľností, pričom za negatívne zníženie hodnoty Nehnuteľností sa považuje (i) umiestnenie odpadu (vrátane nebezpečného odpadu) alebo vytvorenie environmentálnej záťaže na Nehnuteľnostiach, (ii) realizácia stavebných prác na Nehnuteľnostiach, (iii) zriadenie Ťarchy (ako je tento pojem definovaný v Zmluve o spolupráci), alebo (iv) zníženie hodnoty Nehnuteľností o viac ako 30% (pri zachovaní rovnakých princípov ohodnotenia) oproti pôvodnej hodnote Nehnuteľností 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 Nehnuteľnostiam alebo akejkol'vek 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 Nehnuteľností alebo akejkol'vek ich časti, a
 - (iii) akýmkoľvek iným spôsobom neobmedzí svoje vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam a svoje právo nakladať s Nehnuteľnosťami a ani sa k tomu nijak nezaviaže,
- (g) v prípade akéhokoli'vek prevodu alebo prechodu vlastníckych práv k Nehnuteľnostiam alebo akejkol'vek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnuteľností (alebo ich akejkol'vek časti), ktoré boli predmetom prevodu alebo prechodu, a Záložca sa preto zaväzuje zabezpečiť, aby nadobúdateľ takých Nehnuteľností, 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 Nehnuteľnosťami 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 Nehnuteľnostiam za účelom kontroly alebo ocenenia Nehnuteľností a poskytne im potrebnú súčinnosť pri ich vykonávaní, a
- (j) za účelom zistenia aktuálnej výšky hodnoty Nehnuteľností na základe písomnej výzvy Záložného veriteľa bezodkladne nechá (najviac však jedenkrát za rok) na vlastné náklady vyhotoviť alebo na vlastné náklady zabezpečí vyhotovenie znaleckého posudku vypracovaného znalcom prijateľným pre Záložného veriteľa na Nehnuteľnosti 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 a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia 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.
- 3.2 Záložné právo k Nehnuteľnostiam 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 urýchlenné povolenie vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam 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 doručenkovej potvrdzujúcej podanie návrhu na vklad záložného práva k Nehnuteľnostiam a zaplatenie príslušného správneho poplatku. Pokiaľ Záložca poruší povinnosť podať návrh o urýchlenné povolenie vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností v lehote podľa tohto článku 3.3, pripraví a podá tento návrh Záložný veriteľ, a to na náklady Záložcu.
- 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 Nehnuteľností, ktoré bude potvrdzovať vklad záložného práva podľa tejto Zmluvy v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnuteľnostiam bezodkladne po ich vydaní, najneskôr však do 45 dní odo dňa podania návrhu na vklad.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na začatie urýchlenného konania o povolení vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam 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 Nehnuteľností (a všetkých ich častí), Nehnuteľností sú voľne prevoditeľné pre účely zriadenia a vzniku záložného práva podľa tejto Zmluvy a Záložca nevykonával žiaden úkon, ktorý by z dôvodu prípadného obmedzenia prevoditeľnosti Nehnuteľností 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 Nehnuteľností alebo ktorejkoľvek ich časti, 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 Nehnuteľnosti;
 - (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 Nehnuteľností (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 Nehnuteľnosťami alebo ktoroukoľvek ich časťou a vo vzťahu k zmluvnej slobode pri nakladaní s Nehnuteľnosťami 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) Nehnuteľnosti nie sú predmetom nájomných alebo podnájomných vzťahov a k Nehnuteľnostiam (ani ktorejkoľvek ich časti) nemajú tretie osoby práva užívania, s výnimkou právnych vzťahov tretích osôb k Nehnuteľnostiam (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 Nehnuteľnostiam podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností sa záložné právo podľa tejto Zmluvy stane záložným právom k Nehnuteľnostiam 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;
- 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.

5. Výkon záložného práva

- 5.1 Ak Záložca 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 Nehnuteľností 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 Nehnuteľnosti 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) 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 akejkolvek 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 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 prehode 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 niesť 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 právnyimi 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.

19. 06. 2026

V Bratislave dňa

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava

Ing.

primátor

19. 06. 2026

V Bratislave dňa

LARMONT DEVELOPMENT, s. r. o.

Ing. Juraj Flaška, PhD., konateľ

JUDr. Mikuláš Trstenský, CSc., konateľ

Okres
Obec
Katastrálne úz

ČASŤ A:

Parcelné č

15

Iné údaje

1:

Iné údaj

1

Iné údaje

Iné údaj

Iné údaj

Iné údaj

Iné údaj

Iné údaj

Iné údaj

100

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II
Obec : 529320 Bratislava-Ružinov
Katastrálne územie : 804274 Nivy

Dátum vyhotovenia : 19.6.2026
Čas vyhotovenia : 11:54:59
Údaje platné k : 18.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4513

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 41

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
15430/3	718	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/4	22932	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/5	56	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/6	297	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/7	373	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/8	7	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-14942/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/9	33	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-14942/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/10	1889	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/11	4452	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/12	1178	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/13	285	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

15430/14	29	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
15430/15	73	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
15430/16	2322	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
15430/21	27	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
15430/29	17	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
15430/30	5	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
15430/31	48	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Plomba vyznačená na základe V-14942/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)						
Iné údaje: Bez zápisu						
15430/32	26	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
15430/33	3	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
15430/34	1	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
15430/35	65	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
15430/36	105	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Plomba vyznačená na základe V-14942/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)						
Iné údaje: Bez zápisu						
15430/37	34	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
15430/38	54	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Plomba vyznačená na základe V-14942/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)						
Iné údaje: Bez zápisu						
15430/39	6	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
15430/40	24	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1

Plomba vyznačená na základe V-14942/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/41	55	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-14942/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/42	20	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-14942/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/43	7	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/44	12	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-14942/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/45	10	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-14942/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/46	525	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-14942/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/47	6	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-14942/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/48	18	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/49	2	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/50	40	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/51	7	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/52	24	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15430/53	1	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-14942/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Iné údaje: Bez zápisu							

15430/54	3	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						

Poradové číslo	Titu Mie Dát
1	LA IC
	Ti V
	I Z

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 10

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
934	15430/3	15	ADM.BUDOVA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1485	15430/5	20	STAVBA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1485	15430/10	20	STAVBA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1485	15430/11	20	STAVBA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1485	15430/13	20	STAVBA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1485	15430/14	20	STAVBA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1485	15430/15	20	STAVBA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1485	15430/16	20	STAVBA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
16081	15430/12	1	Hala PSV-ul.Mlynské nivy		1
Iné údaje: Bez zápisu					
16082	15430/21	1	Sklad horľavín-ul.Mlynské nivy		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 1 Priemyselná budova
- 15 Administratívna budova
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	LARMONT DEVELOPMENT, s.r.o., Budova ORBIS, Rajska 7, Bratislava, PSČ 81108, SR, IČO: 43890962	1/1
	Titul nadobudnutia: Vyhlásenie vkladateľa V-13150/12 zo dňa 09.07.2012	
	Iné údaje: Zápis GP č.36315583-116-2015 (over.č. 1899/15) zo dňa 15.10.2015, R-5859/15. Zmena sídla spoločnosti, R-3492/2023. Zápis GP ov.č. G1-221/2026, Z-4880/26	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

GP č.568/14 zo dňa 25.08.2014, úračne overný dňa 10.09.2014 pod č. 1987/14, V-32166/14

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno "in personam" v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., IČO: 35850370, spočívajúce v povinnosti vlastníka nehnuteľnosti, pozemku parc.č. 15430/29, strpieť: a) uloženie a vedenie časti stavby SO-03-01 kanalizačná stoka - výtlak DN 150 (ďalej len "stavba"), ktorá je súčasťou stavby "Administratívno - logistické centrum, Slovnaftská ul., Bratislava" - podľa Geometrického plánu č.568/14 b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy časti stavby a jej odstránenie, c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na užívanie časti stavby, vrátane činností uvedených vyššie, podľa V-32166/14 zo dňa 12.01.2015
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech EQUISOL SICAV, a.s., konajúca na účet podfondu EQUISOL PRIMO, IČO 099 75 730 na pozemky registra C KN parc.č. 15430/3, 15430/4, 15430/5, 15430/6, 15430/7, 15430/10, 15430/11, 15430/12, 15430/13, 15430/14, 15430/15, 15430/16, 15430/21, 15430/29, 15430/30, 15430/32, 15430/33, 15430/34, 15430/35, 15430/37, 15430/39, 15430/43, 15430/48, 15430/49, 15430/50, 15430/51, 15430/52, 15430/54, na Stavbu ADM.BUDOVA so súpisným číslom 934 na pozemku registra C KN parcelné číslo 15430/3, Stavbu so súpisným číslom 1485 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 15430/5, Stavbu so súpisným číslom 1485 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 15430/10, Stavbu so súpisným číslom 1485 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 15430/11, Stavbu so súpisným číslom 1485 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 15430/13, Stavbu so súpisným číslom 1485 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 15430/14, Stavbu so súpisným číslom 1485 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 15430/15, Stavbu so súpisným číslom 1485 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 15430/16, Stavba Hala PSV-ul.Mlynské nivy so súpisným číslom 16081 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 15430/12, Stavba Sklad horľavín-ul.Mlynské nivy so súpisným číslom 16082 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 15430/21, podľa V-28806/2024 zo dňa 24.02.2025 a podľa Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 04.09.2025, Z-3266/26; GP ov.č. G1-221/2026, Z-4880/2026.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

