Záložná zmluva č. 700/656/2026

uzavretá podľa ustanovení § 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej ako **„Záložná zmluva“**)

1. <u>Záložný veriteľ:</u>

názov:	Štátny fond rozvoja bývania
sídlo:	Lamačská cesta č. 8 833 04 Bratislava 37
IČO:	31 749 542
zastúpený:	Mgr. Monika Biliková, MBA, na základe poverenia

(ďalej ako „**Záložný veriteľ**“)

2. <u>Záložca</u>

názov:	**Obec Pakostov**
adresa sídla:	Pakostov 24, 094 07 Pakostov
IČO:	00332640
v zastúpení:	Jozef Fedorko, starosta obce

(ďalej " **Záložca** ")
(Záložný veriteľ, Záložca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“)

Preambula

Záložný veriteľ a Záložca uzavreli Zmluvu o úvere č. 700/656/2026 (ďalej len „Úverová zmluva“), na základe ktorej Záložný veriteľ poskytol Záložcovi úver vo výške 3 124 590,00 EUR a Záložca sa zaviazal predmetný úver spolu s príslušenstvom špecifikovaným v Úverovej zmluve za podmienok v nej dojednaných Záložnému veriteľovi vrátiť. Podľa Článku VII. Úverovej zmluvy je Záložca povinný zriadiť záložné právo na zabezpečenie pohľadávok Záložného veriteľa. Vzhľadom na uvedené sa Zmluvné strany dohodli na nasledovnom znení Záložnej zmluvy.

Článok I.
Záloh

1. Záložca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva **č. 209,** katastrálne územie **Pakostov** obec **Pakostov**, okres **Humenné** a to:

Stavby:
-Druh stavby: Administratívna budova, popis stavby: Stavba, číslo súpisné: 63, postavený na parc. reg. C-KN č. 161/1

Pozemky:
-parc. reg. C-KN č. 161/1, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1336 m2

Spoluvlastnícke podiely:

-Záložca je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 k celku

(ďalej ako „Záloh“)

Akékoľvek ťarchy a poznámky, ktoré budú v čase rozhodovania o zápise Záložného práva na liste vlastníctva zapísané v prospech Záložného veriteľa alebo na základe jeho návrhu.

Článok II.
Zriadenie a vznik záložného práva

1. Záložca zriaďuje záložné právo k Zálohu v prospech Záložného veriteľa ako prednostného záložného veriteľa podľa § 151ma ods.3 Občianskeho zákonníka na zabezpečenie riadneho a včasného zaplatenia Zabezpečenej pohľadávky podľa Článku III. Záložnej zmluvy (ďalej „Záložné právo“) a Záložný veriteľ Záložné právo prijíma..
2. Záložca je povinný na vlastné náklady najneskôr do 5 pracovných dní od doručenia Záložnej zmluvy Záložcovi podať návrh na vklad Záložného práva do katastra nehnuteľností. Záložný veriteľ je oprávnený podať návrh na vklad Záložného práva v prípade, ak ho nepodá Záložca v lehote podľa predchádzajúcej vety.
3. Záložné právo vzniká a vecnoprávne účinky Záložnej zmluvy nastávajú právoplatnosťou rozhodnutia príslušného okresného úradu (katastrálneho odboru) o povolení vkladu Záložného práva.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak návrh na vklad podá Záložný veriteľ podľa ods.2, druhej vety tohto článku Záložnej zmluvy, Záložca je povinný nahradiť mu všetky náklady s tým spojené v lehote 5 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy; tým nie je dotknuté ustanovenie čl. VIII ods. 3 Záložnej zmluvy.
5. Ak príslušný orgán registráciu Záložného práva v katastri nehnuteľností nevykoná, Zmluvné strany bez zbytočného odkladu vykonajú opatrenia potrebné na odstránenie zistených nedostatkov tak, aby dosiahli účel sledovaný Záložnou zmluvou. Zmluvné strany sú povinné navzájom si poskytnúť súčinnosť potrebnú na vznik Záložného práva.

Článok III.
Zabezpečená pohľadávka

1. Záložným právom zriadeným podľa Článku II. Záložnej zmluvy sa zabezpečujú všetky existujúce aj budúce pohľadávky Záložného veriteľa voči Záložcovi resp. jeho právnym nástupcom vyplývajúce z Úverovej zmluvy alebo súvisiace s ňou vrátane ich príslušenstva; ide najmä, nie však výlučne, o pohľadávky vzniknuté v dôsledku porušenia Úverovej zmluvy, vyhlásenia predčasnej splatnosti úveru poskytnutého na jej základe, odstúpenia od Úverovej zmluvy, vypovedania Úverovej zmluvy alebo jej zániku z iných dôvodov, na základe bezdôvodného obohatenia Záložcu, z titulu nároku Záložného veriteľa na náhradu škody voči Záložcovi, pri alebo v súvislosti s výkonom záložného práva podľa Záložnej zmluvy, na základe alebo v súvislosti s akoukoľvek budúcou zmenou alebo nahradením Úverovej zmluvy alebo právneho vzťahu ňou založeného, na základe posúdenia niektorého predchádzajúceho právneho úkonu ako odporovateľného právneho úkonu a pod. (ďalej všetky

uvedené prípady alebo ktorýkoľvek z nich len ako „Zabezpečená pohľadávka“).

2. Najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa Zabezpečená pohľadávka zabezpečuje, predstavuje **4 061 967,00** EUR.

Článok IV.
Záväzné vyhlásenia

1. Záložca potvrdzuje, že každé z vyhlásení uvedených v tomto článku Záložnej zmluvy je pravdivé v deň uzavretia Záložnej zmluvy.
2. Záložca vyhlasuje, že:
   a) je oprávnený Záloh užívať a nakladať s ním bez obmedzení,
   b) na Zálohu neviaznu žiadne ďalšie ťarchy, obmedzenia ani iné právne povinnosti okrem tiarch, resp. práv a/alebo povinností uvedených v Článku I. Záložnej zmluvy, ktoré berie Záložný veriteľ na vedomie;
   c) poskytol Záložnému veriteľovi pravdivé a všetky potrebné informácie týkajúce sa Zálohu, ktoré Záložný veriteľ na vznik Záložného práva potrebuje;
   d) neprebieha ani nehrozí žiaden spor alebo konanie (vrátane súdneho, rozhodcovského, exekučného, správneho, konkurzného alebo reštrukturalizačného) súvisiace so Zálohom;
   e) na nakladanie so Zálohom má udelené všetky a akékoľvek potrebné súhlasy, vyhlásenia.
3. Záložca vyhlasuje, že v prípade, ak sa v priebehu platnosti a účinnosti Úverovej zmluvy a Záložnej zmluvy objaví akákoľvek právna a/alebo faktická vada Zálohu, resp. dôjde k zníženiu hodnoty Zálohu, poskytne Záložca Záložnému veriteľovi akúkoľvek a všetku súčinnosť na „dozabezpečenie“ Zabezpečenej pohľadávky, najmä, ale nie výlučne, zriadením ďalšieho záložného práva, resp. obdobného práva k inému majetku Záložcu;

Článok V.
Nakladanie so Zálohom

1. Zmluvné strany majú povinnosť dodržiavať ustanovenia zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov.
2. Záložca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa (i) na Zálohu ani na jeho časti nezriadi a nedovolí zriadiť ďalšie záložné právo, predkupné právo, iné vecné právo, zabezpečovací prevod práva, zabezpečovacie postúpenie pohľadávky, zádržné právo, prevod alebo postúpenie so spätným prevodom alebo postúpením (repo), akékoľvek iné dispozičné právo alebo právo na prednostné uspokojenie v konkurznom alebo exekučnom konaní, právo tretej osoby vrátane práva na základe zmluvy o budúcej zmluve, akejkoľvek inej zmluvy alebo dojednania podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok, (ii) inak nezaťaží Záloh alebo jeho časť, (iii) neprenajme Záloh ani jeho časť v rozpore so zákonom č.150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov alebo Úverovou zmluvou, (iv) ani nijako inak neobmedzí svoje právo držať, nakladať alebo užívať Záloh.

3. V prípade, ak Záložný veriteľ nemôže získať z technických dôvodov, ktoré nie sú na jeho strane, výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 7 Zákona proti byrokracii, Záložca predloží Záložnému veriteľovi na základe výzvy Záložného veriteľa výpis z listu vlastníctva použiteľný na právne úkony nie starší ako 30 dní s vyznačeným Záložným právom bezodkladne po doručení výzvy Záložného veriteľa..
4. Záložca je povinný sa o Záloh riadne starať a chrániť ho pred zničením. Prípadné poškodenie alebo iné znehodnotenie Zálohu sa Záložca zaväzuje bez zbytočného odkladu odstrániť na vlastné náklady.
5. Pri nakladaní so Zálohom je Záložca povinný zdržať sa všetkého, čím sa hodnota Zálohu zmenšuje alebo čím by sa mohla zmenšiť, najmä všetkého, čo by mohlo sťažiť, či znemožniť celkom alebo sčasti vykonanie oprávnení Záložného veriteľa smerujúcich k uspokojeniu Zabezpečenej pohľadávky zo Zálohu podľa Záložnej zmluvy.
6. Záložca sa zaväzuje, že ak Záloh alebo jeho časť stratí na cene, vrátane prípadov, ak sa zničí, poškodí, zanikne alebo bude vyvlastnený, okamžite oznámi túto skutočnosť Záložnému veriteľovi a zaväzuje sa bez zbytočného odkladu poskytnúť Záložnému veriteľovi náhradné zabezpečenie Zabezpečenej pohľadávky v rozsahu a kvalite, v akej zabezpečenie Zabezpečenej pohľadávky kleslo, znížilo sa alebo zaniklo v dôsledku niektorej zo skutočností uvedených v tomto odseku Záložnej zmluvy.

Článok VI.
Znalecký posudok

1. Hodnota Zálohu podľa znaleckého posudku 80/2026 vyhotovenom znalcom Ing. Emil Mati dňa 14.4.2026 je vo výške = 676 000,00 EUR.

Článok VII.
Výkon Záložného práva

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Záložný veriteľ môže vykonať Záložné právo, ak Záložca nesplní Zabezpečenú pohľadávku alebo jej časť riadne a včas, t.j. dostane sa do omeškania s úhradou Zabezpečenej pohľadávky alebo jej časti.
2. Záložný veriteľ má voči Záložcovi právo na úhradu nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov spojených s výkonom Záložného práva.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť Zabezpečenú pohľadávku niektorým z nasledovných spôsobov podľa svojho vlastného uváženia:
    a. predajom Zálohu na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov,
    b. priamym predajom Zálohu tretej osobe (voľnou rukou Záložného veriteľa) v súlade s § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka,
    c. iným spôsobom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré budú platné v čase vzniku podmienok na výkon záložného práva.
4. Záložný veriteľ je oprávnený kedykoľvek počas výkonu záložného práva zmeniť spôsob výkonu záložného práva. Zmenu spôsobu výkonu záložného práva písomne oznámi Záložcovi.
5. Ak Zabezpečenú pohľadávku tvorí viac splatných nárokov vzniknutých z rôznych právnych titulov, je na

voľnom uvážení Záložného veriteľa, v akom poradí budú tieto nároky z výťažku predaja Zálohu uspokojované, pričom však musí dodržať súvisiace ustanovenia Úverovej zmluvy; Záložca súhlasí s uvedeným postupom.

6. Po doručení oznámenia o začatí výkonu Záložného práva je Záložca povinný na základe výzvy sprístupniť do 10 pracovných dní Záloh alebo jeho časť Záložnému veriteľovi alebo ním splnomocnenej osobe za účelom výkonu Záložného práva a zaväzuje sa poskytnúť Záložnému veriteľovi aj ďalšiu potrebnú súčinnosť tak, aby boli uspokojené oprávnené záujmy Záložného veriteľa a aby boli súčasne chránené aj oprávnené záujmy Záložcu.
7. Výkonom Záložného práva nevznikajú Záložnému veriteľovi žiadne povinnosti voči tretím osobám, ku ktorým bol Záložca na základe akýchkoľvek právnych úkonov zaviazaný.

Článok VIII.
Ostatné ustanovenia

1. Záložca je povinný na svoje vlastné náklady zabezpečiť prístup k Zálohu alebo jeho časti pre Záložného veriteľa alebo ním splnomocnenú osobu na vykonanie prehliadky stavu Zálohu a iných posúdení, ktoré sú dôležité pre Záložného veriteľa.
2. Záložca sa zaväzuje, že Záloh bude po celé obdobie platnosti a účinnosti Záložnej zmluvy poistený pre prípad následkov živelných udalostí v súlade s Úverovou zmluvou a poistné plnenie bude vinkulované v prospech Záložného veriteľa.
3. Záložný veriteľ je oprávnený žiadať od Záložcu zmluvnú pokutu až do výšky 5% z najvyššej hodnoty istiny podľa Článku III. ods.2 Záložnej zmluvy za porušenie povinností podľa ods.1 a 2 Článku II., ods.2 Článku IV., ods.2 až 5, ods.7 a 8 Článku V., ods.6 Článku VII. a ods.1 a 2 Článku VIII. Záložnej zmluvy, za každé jednotlivé, aj opakované porušenie povinnosti. Tým nie je dotknutý nárok Záložného veriteľa na náhradu škody, vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu.

Článok IX.
Zánik Záložného práva

1. Záložný veriteľ je povinný podať návrh na výmaz Záložného práva z katastra nehnuteľností bez zbytočného odkladu po zániku Záložného práva, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Ak sa Zmluvné strany dohodnú, že návrh na výmaz Záložného práva podá Záložca, tento je povinný ho podať do 3 pracovných dní od doručenia potvrdenia o zániku Záložného práva podľa ods.3 tohto článku Záložnej zmluvy, pričom k návrhu je povinný toto potvrdenie pripojiť. Ak Záložca povinnosť podľa predchádzajúcej vety nesplní, návrh na výmaz Záložného práva podá Záložný veriteľ, ktorý má voči Záložcovi nárok na náhradu nákladov vzniknutých v súvislosti s výmazom Záložného práva.
3. Ak Záložné právo zanikne, Záložný veriteľ je povinný vystaviť Záložcovi písomné potvrdenie o zániku Záložného práva najneskôr do 7 pracovných dní od doručenia písomnej žiadosti Záložcu a zúčtovania pohľadávok zo strany Záložného veriteľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek pochybností o čase zániku Zabezpečenej pohľadávky, budú rozhodujúce údaje uvedené v písomnom potvrdení podľa ods.3 tohto článku Záložnej zmluvy.
5. Zmluvné strany sú povinné si navzájom poskytnúť súčinnosť potrebnú pre zabezpečenie výmazu

Záložného práva z katastra nehnuteľností.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti Záložcu zo Záložnej zmluvy prechádzajú na jeho právneho nástupcu.
2. Záložná zmluva sa riadi Občianskym zákonníkom a súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Bez toho, aby tým bolo dotknuté ktorékoľvek ustanovenie Záložnej zmluvy, Zmluvné strany sa dohodli, že použitie akéhokoľvek ustanovenia ktoréhokoľvek právneho predpisu Slovenskej republiky, ktoré nie je kogentné, je výslovne vylúčené v rozsahu, v ktorom by jeho použitie mohlo meniť (čiastočne alebo úplne) význam alebo účel ktoréhokoľvek ustanovenia Záložnej zmluvy.
4. Záložná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a ods.1 a 7 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.
5. Záložnú zmluvu možno meniť len číslovanými dodatkami, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť a sú podpísané Zmluvnými stranami. Záložná zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) rovnopisoch, jeden rovnopis pre každú Zmluvnú stranu a dva rovnopisy pre kataster nehnuteľností.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa stane niektoré ustanovenie Záložnej zmluvy neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, nebude tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Záložnej zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bez zbytočného odkladu uzatvoriť dodatok k Záložnej zmluve, ktorým nahradia pôvodné ustanovenie novým ustanovením, ktoré bude zodpovedať obsahu a účelu pôvodného ustanovenia. Do toho času platí právna úprava podľa všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
7. Záložná zmluva predstavuje úplnú dohodu Zmluvných strán týkajúcu sa jej predmetu. Vedľajšie ústne dohody neexistujú.
8. Všetku korešpondenciu adresovanú Záložcovi (okrem bežných oznámení podľa vlastnej úvahy Záložného veriteľa)Záložný veriteľ zasiela poštou, a to doporučenou zásielkou na adresu sídla Záložcu uvedenú v záhlaví Záložnej zmluvy alebo na korešpondenčnú adresu oznámenú Veriteľovi Záložcom. Ak si Záložca neprevezme zásielku z akéhokoľvek dôvodu, uloží ju doručovateľ na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si Záložca zásielku nevyzdvihne v odbernej lehote od uloženia, považuje sa zásielka za doručenú dňom jej uloženia na pošte Záložcu. V prípade ak sa Záložnému veriteľovi vráti zásielka adresovaná Záložcovi s poznámkou „adresát neznámy“, zásielka sa považuje za doručenú dňom vrátenia neprevzatej zásielky.
9. V prípade, ak korešpondencia môže byť doručovaná Záložcovi aj v inej ako listinnej forme, Záložný veriteľ ju bude doručovať do elektronickej schránky (e-schránky) Záložcu cez Ústredný portál verejnej správy www.slovensko.sk.

10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si text Záložnej zmluvy prečítali, jeho obsahu porozumeli, a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, bez akýchkoľvek omylov, čo potvrdzujú podpismi. Záložca vyhlasuje, že pred uzavretím Záložnej zmluvy mal možnosť oboznámiť sa s jej obsahom a rovnako mal možnosť ovplyvniť jej obsah.

V Bratislave, dňa .....

.....
Mgr. Monika Biliková, MBA
Odbor správy a riadenia úverov

V ....., dňa .....

.....
Jozef Fedorko
starosta obce
Obec Pakostov