

**Záložná zmluva č. 200/667/2024**

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

1. Záložný veriteľ:

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

(ďalej ako „Záložný veriteľ“)

2. Záložca 1:

Názov/ Obchodné meno: BBAU s.r.o.
Adresa sídla: Slnecná ulica 566, 930 36 Horná Potôň
IČO: 51085097
Zastúpený: Vojtech Szamaránszký, konateľ spoločnosti
Zapísaný: V Obchodnom registri Okresného súdu Trnava,
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 40713/T

(ďalej ako "Záložca 1")

3. Záložca 2:

Názov obce/samosprávneho kraja: Obec Zlaté Klasy
Adresa úradu: Poštová ulica 550/1, 930 39 Zlaté Klasy
IČO: 00305839
Osoba konajúca v mene Záložca 2: Marek Rigó, starosta obce

(ďalej ako "Záložca 2")

(Záložca 1 a Záložca 2 ďalej ako "Záložcovia")

(Záložný veriteľ, Záložca 1 a Záložca 2 ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Preambula

Vzhľadom na to, že:

- Záložný veriteľ ako veriteľ a Záložca 2 ako dlžník, spolu uzavreli písomnú Zmluvu o úvere č. 200/667/2024 (ďalej len „Úverová zmluva“), na základe ktorej Záložný veriteľ ako veriteľ poskytol Záložcovi 2 úver v celkovej výške istiny 2 200 280,00 EUR a Záložca 2 ako dlžník sa zaviazal predmetný úver spolu s príslušenstvom špecifikovaným v Úverovej zmluve za podmienok v nich dojednaných Záložnému veriteľovi vrátiť, a zároveň

Strana 1

- Zmluvné strany majú záujem akékoľvek a všetky pohľadávky Záložného veriteľa voči Záložcovi 2, ktoré vznikli, resp. kedykoľvek v budúcnosti vzniknú z predmetnej Úverovej zmluvy alebo v súvislosti s touto Záložnou zmluvou, zabezpečiť záložným právom podľa tejto Záložnej zmluvy, a zároveň
- Záložcovia súhlasia so zriadením záložného práva podľa tejto Záložnej zmluvy, sa Zmluvné strany dohodli na nasledovnom znení Záložnej zmluvy.

Článok I.

Definície a výklad

Definície: Pojmy uvedené v tejto Záložnej zmluve veľkým začiatočným písmenom majú pre účely tejto Záložnej zmluvy, vrátane všetkých jej príloh, pokiaľ nie je uvedené inak, nasledujúci význam:

- **Doba zabezpečenia** znamená obdobie, ktoré začína plynúť v deň uzatvorenia tejto Záložnej zmluvy a končí v deň, kedy budú všetky Zabezpečené pohľadávky bezpodmienečne a neodvolateľne splatené v plnej výške, resp. kedy zanikne Záložné právo z iného dôvodu uvedeného v zákone.
- **Maximálna suma zabezpečenej istiny** znamená najvyššiu hodnotu istiny, do ktorej sa Zabezpečená pohľadávka zabezpečuje, a to sumu vo výške 2 860 364,00 EUR.
- **Nehnutelnosti** (označované aj ako **Záloh**) znamenajú nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú vo výlučnom vlastníctve Záložcov, a ktoré sú uvedené a špecifikované v článku II. tejto Záložnej zmluvy.
- **Občiansky zákonník** znamená zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
- **Oznámenie o výkone** znamená písomné oznámenie o začatí výkonu Záložného práva adresované Záložným veriteľom Záložcom a príslušnému okresnému úradu (katastrálnemu odboru), v ktorom Záložný veriteľ oznamuje:
 - (a) začatie výkonu Záložného práva; a
 - (b) spôsob výkonu Záložného práva.
- **Úverová zmluva** znamená písomnú zmluvu o poskytnutí podpory vo forme úveru vo výške 2 200 280,00 EUR, číslo zmluvy: 200/667/2024, uzavretú medzi Záložným veriteľom ako veriteľom a Záložcom 2 ako dlžníkom, a to aj v znení všetkých jej príloh a prípadných budúcich dodatkov.
- **Zabezpečené pohľadávky** znamenajú akékoľvek a všetky existujúce a/alebo budúce a/alebo podmienené peňažné pohľadávky Záložného veriteľa voči Záložcovi 2 spolu s príslušenstvom a všetkými súčasťami, s najvyššou hodnotou zabezpečovanej istiny vo výške 2 860 364,00 EUR, ktoré existujú a/alebo vzniknú:
 - a) na základe Úverovej zmluvy, tejto Záložnej zmluvy alebo v súvislosti s nimi,
 - b) na základe plnenia záväzkov z Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy,
 - c) v dôsledku porušenia ustanovení Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy,
 - d) v dôsledku odstúpenia od Úverovej zmluvy, tejto Záložnej zmluvy alebo ich výpovede,
 - e) v dôsledku zániku záväzkov vyplývajúcich z Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy iným spôsobom ako splnením, odstúpením alebo vypovedaním,
 - f) na základe bezdôvodného obohatenia Záložcu 2, ktoré vzniklo pri plnení zo strany Záložného veriteľa bez právneho dôvodu, z neplatného právneho úkonu alebo z právneho dôvodu ktorý odpadol,
 - g) z titulu nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s neplatnou Úverovou zmluvou a/alebo touto Záložnou zmluvou,
 - h) pri alebo v súvislosti s výkonom Záložného práva zriadeného touto Záložnou zmluvou,

- i) na základe alebo v súvislosti s akoukoľvek budúcou zmenou alebo nahradením Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy alebo právnych vzťahov nimi založených, a
- j) na základe posúdenia právneho úkonu, v dôsledku ktorého došlo k vzniku, zmene alebo zániku ktorejkoľvek z vyššie uvedených pohľadávok, ako odporovateľného právneho úkonu voči Záložnému veriteľovi,

ako aj akékoľvek iné peňažné pohľadávky spolu s príslušenstvom, ktoré Záložný veriteľ nadobudne voči Záložcovi 2 v budúcnosti z akéhokoľvek iného titulu odlišného od Úverovej zmluvy.

Pre účely vylúčenia pochybností sú Zabezpečenými pohľadávkami nielen pohľadávky, vo vzťahu ku ktorým je Záložný veriteľ samostatným veriteľom, ale aj spoločné a nerozdielne pohľadávky.

- **Zabezpečená pohľadávka** znamená ktorúkoľvek zo Zabezpečených pohľadávok.
- **Zabezpečenie** znamená Záložné právo, predkupné právo, vecné práva, 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, ako aj akúkoľvek inú zmluvu alebo dojednanie podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinkov.
- **Záložné právo** znamená záložné právo v prospech Záložného veriteľa podľa ustanovení § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka zriadené touto Záložnou zmluvou.
- **Záložná zmluva** je táto zmluva, vrátane všetkých jej príloh v znení jej aj budúcich dodatkov.
- **Záložca 1** je vlastník Nehnuteľností, na ktorých sa zriaďuje záložné právo v prospech Záložného veriteľa. Po prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam na Záložcu 2 sa za Záložcu 1 považuje aj Záložca 2, ktorý nadobúda všetky práva a povinnosti Záložcu 1 v zmysle tejto Záložnej zmluvy.
- **Záložca 2** je vlastník Nehnuteľností, na ktorých sa zriaďuje záložné právo v prospech Záložného veriteľa.

Výklad:

- a) Pojmy s veľkým začiatočným písmenom, ktoré sú definované v Úverovej zmluve a nie sú výslovne definované v tejto Záložnej zmluve inak, majú v tejto Záložnej zmluve ten istý význam.
- b) Pojem Úverová zmluva a/alebo táto Záložná zmluva zahŕňa akékoľvek ich budúce dodatky a doplnky.
- c) Ak bude Záložnému veriteľovi uhradená úhrada na základe tejto Záložnej zmluvy, resp. Úverovej zmluvy, napadnutá v konaní o odporovaní právnych úkonov v prípade konkurzu na majetok Záložcu 1 (resp. jeho reštrukturalizácie), ktorý ju uhradil alebo oprávnenosť vyplatenia tejto sumy bude spochybnená v akejkoľvek inej súvislosti, tak potom sa táto suma pre účely tejto Záložnej zmluvy nebude považovať za neodvolateľne splatenú.
- d) Pre účely definovania Zabezpečenej pohľadávky sa za Zabezpečené pohľadávky považujú aj iné peňažné pohľadávky Záložného veriteľa voči Záložcovi 2, ktoré je Záložca 2 povinný podľa ostatných ustanovení tejto Záložnej zmluvy zaplatiť. Pre účely definovania Zabezpečenej pohľadávky sa za Zabezpečenú pohľadávku považuje aj pohľadávka, ktorej zodpovedá povinnosť Záložcu 2 uhradiť Záložnému veriteľovi všetky náklady, ktoré vznikli Záložnému veriteľovi na základe Úverovej zmluvy a/alebo tejto Záložnej zmluvy, alebo v súvislosti s nimi.
- e) Nadpisy častí, článkov a príloh budú slúžiť výlučne pre uľahčenie orientácie a pri výklade Záložnej zmluvy sa nepoužijú. Rovnako nebudú výklad Záložnej zmluvy nijako ovplyvňovať zvýraznenia textu v jednotlivých článkoch Záložnej zmluvy.
- f) Výrazy definované v jednotnom čísle alebo v základnom gramatickom tvare budú mať v tejto Záložnej zmluve rovnaký význam, keď budú použité v množnom čísle a inom v gramatickom tvare a naopak.

- g) Každý odkaz na „článok“ alebo „prílohu“ bude znamenať odkaz na príslušný článok alebo prílohu tejto Záložnej zmluvy.
- h) Pokiaľ sa v tejto Záložnej zmluve uvádza pojem Záložcovia, myslí sa ním ktorýkoľvek zo záložcov.

Článok II. **Nehnutelnosti**

1. Záložca 1 je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1902 katastrálne územie **Rastice** obec **Zlaté Klasy**, okres **Dunajská Streda** a to:

Spoluvlastnícke podiely:

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

Stavby:

- Druh stavby: Bytový dom , popis stavby: Nájomný bytový dom 24 b.j. , číslo súpisné 1114 postavený na parc. reg. CKN č. 53/3

2. Záložca 1 je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1903 katastrálne územie **Rastice** obec **Zlaté Klasy**, okres **Dunajská Streda** a to:

Spoluvlastnícke podiely:

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

Stavby:

- Druh stavby: Bytový dom , popis stavby: Nájomný bytový dom 24 b.j. , číslo súpisné 1113 postavený na parc. reg. CKN č. 53/4

3. Záložca 2 je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 832 katastrálne územie **Rastice** obec **Zlaté Klasy**, okres **Dunajská Streda** a to:

Spoluvlastnícke podiely:

- Záložca 2 je výlučným vlastníkom v podieli 1/1 k celku

Pozemky:

- parc. reg. CKN č. 53/3, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 605 m²
- parc. reg. CKN č. 53/4, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 606 m²

Článok III.

Zriadenie a vznik záložného práva

1. Záložcovia bezpodmienečne a neodvolateľne zriaďujú podľa ustanovení § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka záložné právo k Nehnuteľnostiam vo svojom vlastníctve uvedeným v článku II. Záložnej zmluvy v prospech Záložného veriteľa, ktorý toto právo prijíma, a to na zabezpečenie riadneho a včasného zaplatenia Zabezpečených pohľadávok Záložného veriteľa voči Záložcovi 2.
2. Záložné právo k Nehnuteľnostiam sa bude zapisovať tak, že Záložca 1, resp. Záložca 2 je povinný na svoje vlastné náklady, bezodkladne po uzatvorení tejto Záložnej zmluvy, najneskôr však do troch (3) pracovných dní, podať návrh na vklad Záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností a zabezpečiť jeho zápis v katastri nehnuteľností.
3. Záložné právo k Nehnuteľnostiam vzniká Záložnému veriteľovi zápisom v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Dunajská Streda o povolení vkladu záložného práva.

Článok IV.

Záväzné vyhlásenia

1. Vyhlásenia
Záložcovia potvrdzujú Záložnému veriteľovi, že každé z vyhlásení uvedených v tomto článku Záložnej zmluvy, je pravdivé v deň uzavretia tejto Záložnej zmluvy.
2. Veriteľ s nárokom na oddelené uspokojenie
V súlade s príslušnými právnymi predpismi SR, Záložné právo zabezpečí Záložnému veriteľovi postavenie veriteľa s právom na oddelené uspokojenie vo vzťahu k Nehnuteľnostiam tak, ako je taký zabezpečený veriteľ definovaný v § 28 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, a to do výšky konečného zostatku Zabezpečených pohľadávok s príslušenstvom.
3. Odporovateľnosť
Záložné právo k Nehnuteľnostiam nie je takej povahy, aby bolo (alebo mohlo byť) vyhlásené za neúčinné (v plnom rozsahu alebo len čiastočne) v konaní o odporovateľnosti právneho úkonu v prípade vyhlásenia konkurzu na majetok Záložcu 1 (resp. jeho reštrukturalizácie) alebo inak.
4. Vylúčenie domnienky nakladania v bežnom obchodnom styku
Žiadne nakladanie Záložcu 1 s Nehnuteľnosťami nie je a ani nebude možné považovať za jej prevod v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania Záložcu 1 vo význame podľa § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka.
5. Právo na výkon Záložného práva
Za predpokladu uvedeného v bode 2. vyššie tohto článku Záložnej zmluvy, Záložné právo predstavuje bezpodmienečné, neodvolateľné a absolútne právo Záložného veriteľa:
 (a) vykonať Záložné právo predajom Nehnuteľností alebo ktorejkoľvek ich časti v súlade s podmienkami tejto Záložnej zmluvy; a
 (b) dostať všetky príjmy z predaja Nehnuteľností alebo ktorejkoľvek ich časti, ktoré sa použijú v súlade s touto Záložnou zmluvou na splatenie Zabezpečených pohľadávok.
6. Privátny výkon Záložného práva

V prípade, ak sa Záložné právo bude vykonávať v súlade s článkom VII (Výkon Záložného práva) nižšie, takéto Záložné právo je a bude vykonateľné bez toho, aby bolo potrebné žiadať o akýkoľvek rozsudok, predbežné opatrenie, schválenie, súhlas alebo povolenie akéhokoľvek súdneho, výkonného alebo iného orgánu Slovenskej republiky alebo orgánu iného štátu, alebo o schválenie, súhlas alebo povolenie Záložcu alebo jeho orgánu alebo akejkoľvek inej osoby, k výkonu Záložného práva. Záložca výslovne a neodvolateľne vyhlasuje, že k výkonu záložného práva v súlade s článkom VII nie je potrebný ani žiadny súhlas.

7. Nehnuteľnosti

Záložcovia ďalej vyhlasujú Záložnému veriteľovi, že:

- (a) Nehnuteľnosti sú voľne prevoditeľné a nič, čo je uvedené v tejto Záložnej zmluve, neodporuje žiadnej podmienke akéhokoľvek dokumentu, ktorého sú Záložcovia stranou, a ktorý sa týka Nehnuteľností;
- (b) Záložca je jediným a výlučným vlastníkom Nehnuteľností o veľkosti podielu 1/1 k celku. Nehnuteľnosti nezaťažujú žiadne Zabezpečenia, nie sú predmetom Zabezpečenia ani žiadneho práva tretích osôb (vrátane práva na základe zmluvy o budúcej zmluve, predkupného práva alebo akéhokoľvek iného práva, ktoré by obmedzovalo voľné užívanie, prevod Nehnuteľností a nakladanie s Nehnuteľnosťami), okrem tiarch, resp. práv a/alebo povinností uvedených v Článku II. v časti „Tarchy“, ktoré berie Záložný veriteľ na vedomie;
- (c) Záložcovia poskytnú Záložnému veriteľovi všetky informácie týkajúce sa Nehnuteľností, ktoré priemerný záložný veriteľ potrebuje alebo by mohol potrebovať v bežnom právnom styku v súvislosti so zriaďovaním Záložného práva k Nehnuteľnostiam a ohodnocovaním hodnoty a kvality Záložného práva a Zálohu;
- (d) Vo vzťahu k Nehnuteľnostiam nedošlo k žiadnej podstatnej zmene;
- (e) Neprebíha ani nehrozí žiaden spor alebo konanie (vrátane súdneho, rozhodcovského, exekučného, správneho, konkurzného alebo reštrukturalizačného, ozdravného režimu ani nútenej správy), ktoré by sa týkalo Nehnuteľností, a ktoré má za následok, alebo by mohlo mať za následok, podstatnú nepriaznivú zmenu Nehnuteľností.
- (f) Na nakladanie s majetkom Záložcov, ktorým je v prípade Záložcu 2 majetok obce/mesta/samosprávneho kraja, ktorý predstavuje Záloh v zmysle tejto Záložnej zmluvy, má udelené všetky a akékoľvek súhlasy, vyhlásenia a toto jeho právo nie je ničím obmedzené, nezaniklo a trvá.

8. Záložcovia vyhlasujú, že v prípade, ak sa v priebehu platnosti a účinnosti Úverovej zmluvy a tejto Záložnej zmluvy objaví akákoľvek právna a/alebo faktická vada Zálohu, resp. dôjde k zníženiu hodnoty Zabezpečenia, poskytnú Záložcovia Záložnému veriteľovi akúkoľvek a všetku súčinnosť na „dozabezpečenie“ Zabezpečovaných pohľadávok najmä, ale nie výlučne, zriadením ďalšieho záložného práva, resp. obdobného práva k inému majetku Záložcov, a to najneskôr do desiatich (10) dní plynúcich odo dňa doručenia výzvy Záložného veriteľa Záložcom s obsahom podľa tohto bodu Záložnej zmluvy. Pre účely vylúčenia všetkých pochybností, nedoručenie výzvy Záložného veriteľa Záložcom s obsahom podľa tejto Záložnej zmluvy, nemá za následok zánik povinností Záložcov „dozabezpečiť“ Zabezpečovanú pohľadávku spôsobom podľa tejto Záložnej zmluvy.

9. Zopakovanie vyhlásení

- (a) Každé z vyhlásení uvedených v tomto článku IV (Záväzné vyhlásenia) Záložnej zmluvy sa bude považovať za zopakované Záložcami v každý deň platnosti Záložnej zmluvy.
- (b) Má sa za to, že každým zopakovaním vyhlásenia podľa písmena (a) tohto bodu tohto článku

Záložnej zmluvy, Záložcovia potvrdzujú Záložnému veriteľovi, že vyhlásenie je pravdivé, pričom vyhlásenie sa vzťahuje na okolnosti existujúce v čase jeho zopakovania.

10. Vyhlásenia Záložcov podľa tohto článku Záložnej zmluvy, ako aj podľa ďalších ustanovení tejto Záložnej zmluvy, sa netýkajú skutočností, ktoré vyplývajú z verejných zápisov o Nehnuteľnostiach uvedených v katastri nehnuteľností pred uzavretím tejto Záložnej zmluvy.

Článok V.

Použitie a nakladanie s Nehnuteľnosťami

1. Záložcovia berú na vedomie, že úver poskytnutý na základe Úverovej zmluvy bol poskytnutý z prostriedkov štátneho rozpočtu SR a Zmluvné strany majú povinnosť dodržiavať ustanovenia 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.
2. Záložcovia sa zaväzujú, že (i) Nehnuteľnosti, ani ich časť, nescudzia, s výnimkou prípadu uvedeného v bode 3 tohto článku (ii) na Nehnuteľnostiach, ani na ich časti, nezriadia a nedovolia zriadiť ďalšie Zabezpečenie, (iii) nezaťažia a nedovolia ich (ani ich časť) zaťažiť žiadnym právom tretej osoby, (iv) inak nezaťažia Nehnuteľnosti alebo ich časť, (v) nezriadia predkupné právo v prospech inej osoby na Nehnuteľnostiach alebo ich časti, (vi) neprenajmú Nehnuteľnosti ani ich časť žiadnej inej tretej osobe, s výnimkou nájomnej zmluvy podľa čl. IX Úverovej zmluvy, pokiaľ sú Nehnuteľnosťami nájomné byty, (vii) ani nijako inak neobmedzia svoje právo držať, nakladať alebo užívať Nehnuteľnosti.
3. Záložný veriteľ súhlasí s prevodom Zálohu vo vlastníctve Záložcu 1 do vlastníctva Záložcu 2. Prevodom vlastníctva k Zálohu vo vlastníctve Záložcu 1 na Záložcu 2 prechádzajú bez ďalšieho všetky práva a povinnosti z tejto Záložnej zmluvy zo Záložcu 1 na Záložcu 2, ktorý tak vstupuje aj do postavenia Záložcu 1.
4. Vznik Záložného práva v prospech Záložného veriteľa s postavením prednostného záložného veriteľa v zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka preukázu Záložcovia Záložnému veriteľovi dorúčením výpisov z listu vlastníctva s povoleným vkladom Záložného práva v prospech Záložného veriteľa, nie staršieho ako 30 dní iba v prípade, ak Záložný veriteľ nemôže získať z technických dôvodov výpis z informačného systému katastra nehnuteľností do 5 pracovných dní od zaslania požiadavky na získanie tohto výpisu v zmysle § 1 ods. 6 zákona č. 177/2018 Z. z. proti byrokracii. V takom prípade Záložný veriteľ vyzve Záložcov na predloženie takého výpisu z listu vlastníctva a Záložcovia sú povinní zaslať taký výpis z listu vlastníctva Záložnému veriteľovi v lehote 14 dní od doručenia výzvy.
5. Záložcovia sú povinní sa o Záloh riadne starať a chrániť ho pred zničením. Prípadné poškodenie alebo iné znehodnotenie Zálohu sa zaväzujú bez zbytočného odkladu odstrániť na vlastné náklady.
6. Pri nakladaní so Zálohom sa Záložcovia zaväzujú zdržať sa všetkého, čím by sa Záloh mohol zhoršiť na ujmu Záložného veriteľa, najmä čo by mohlo sťažiť, či znemožniť celkom alebo sčasti vykonanie oprávnení Záložného veriteľa na uspokojenie zo Zálohu podľa tejto Záložnej zmluvy.
7. Záložcovia môžu používať Nehnuteľnosti obvyklým spôsobom (za podmienok stanovených v Záložnej zmluve), pričom sa zdržia akéhokoľvek konania, ktoré by mohlo znížiť hodnotu

- Nehnutelností, s výnimkou bežného opotrebovania.
8. Záložcovia sa zaväzujú, že ak Záloh alebo jeho časť stratí na cene, vrátane prípadov, ak sa zničí, poškodí sa, zanikne alebo bude vyvlastnený, okamžite oznámia túto skutočnosť Záložnému veriteľovi a zaväzujú 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 prvej vete tohto bodu tohto článku Záložnej zmluvy.
 9. Záložcovia sa zaväzujú, že počas platnosti a účinnosti tejto Záložnej zmluvy nezmenia bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa, účel vecí, ktoré tvoria Záloh, na ktorý sú určené, osobitne aj podľa územného rozhodnutia, stavebného povolenia alebo iného rozhodnutia alebo iného opatrenia uvedeného pri určení Zálohu v tejto Záložnej zmluve, ak také je a budú ich používať na tento účel obvyklým spôsobom.

Článok VI. **Znalecký posudok**

1. Hodnota Zálohu podľa znaleckého posudku č. 43/2024 vyhotovenom znalcom Ing. Ivan Dobiaš dňa 28. 5. 2024 je vo výške 4 370 000,00 €.

Článok VII. **Výkon Záložného práva**

1. Záložcovia súhlasia a potvrdzujú, že:
 - (a) Záložné právo sa stane vykonateľným; a
 - (b) Záložný veriteľ môže začať vykonávať Záložné právo k Nehnutelnostiam; ak Záložca 2 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 právo na úhradu účelne vynaložených nákladov spojených s výkonom Záložného práva.
3. Po tom, ako sa Záložné právo stane vykonateľným a po tom, ako bude doručené Oznámenie o výkone, môže Záložný veriteľ podľa svojho vlastného uváženia, avšak v súlade s:
 - (a) podmienkami tejto Záložnej zmluvy; a
 - (b) tými ustanoveniami § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka, ktoré sú kogentné, predat' Nehnutelnosti alebo ich časť ktorejkoľvek osobe. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Nehnutelnosti alebo ich časť budú pri výkone Záložného práva Záložným veriteľom prioritne predávané na dražbe a až v prípade, ak sa Nehnutelnosti alebo ich časť nepodarí predat' formou dražby (pričom je postačujúce konanie len jednej neúspešnej dražby), je Záložný veriteľ oprávnený podľa vlastného uváženia zmeniť spôsob výkonu Záložného práva a predat' Nehnutelnosti alebo ich časť aj iným spôsobom, t.j. najmä v rámci priameho predaja.
4. Záložný veriteľ má právo prevziať všetok výtazok z predaja Nehnutelností alebo ich častí a použiť ho na sumy splatné vo vzťahu k Zabezpečeným pohľadávkam, a to podľa poradia (avšak bez toho, aby boli dotknuté práva Záložného veriteľa získať akýkoľvek nedoplatok od Záložcoviným