

**Záložná zmluva k nehnuteľnostiam**  
**č. 229/AU/15-ZZ/1**  
**(ďalej „Zmluva“)**

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

**Slovenská sporiteľňa, a. s.**

Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 601/B  
(ďalej „Banka“)

a

Obchodné meno: **Bytový podnik Piešťany, s.r.o.**

Adresa sídla: Školská 19, 921 01 Piešťany

IČO: 36 232 700

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 11528/T  
(ďalej „Klient“ alebo „Záložca“)

**I. Predmet Zmluvy a zabezpečovaná pohľadávka**

1. Predmetom Zmluvy je zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam Záložcu v prospech Banky ako záložného veriteľa na zabezpečenie pohľadávky Banky.
2. Banka a Záložca ako dlžník uzatvorili dňa 05.08.2015 Zmluvu o úvere č. 229/AU/15 (ďalej vrátane jej neskorších zmien a dodatkov ako „Úverová zmluva1“), v ktorej sa zmluvné strany dohodli na poskytnutí úveru vo výške 200.000,- EUR (ďalej „Úver1“).  
Banka a Záložca ako dlžník uzatvorili dňa 05.08.2015 Zmluvu o úvere č. 230/AU/15 (ďalej vrátane jej neskorších zmien a dodatkov ako „Úverová zmluva2“), v ktorej sa zmluvné strany dohodli na poskytnutí úveru vo výške 400.000,- EUR (ďalej „Úver2“).  
(pre spoločné označenie Úverová zmluva1 a Úverová zmluva2 ďalej len „Úverová zmluva“)  
(pre spoločné označenie Úver1 a Úver2 ďalej len „Úver“).
3. Záložné právo zabezpečuje:
  - a) Úverovú pohľadávku;
  - b) Pohľadávku zo Záruky;
  - c) Pohľadávku z Akreditívu ;
  - d) pohľadávku Banky, jej Príslušenstvo a Poplatky z Treasury obchodu, ktoré vznikli na základe alebo v súvislosti s Úverovou zmluvou;
  - e) pohľadávku Banky na uhradenie nákladov súvisiacich so Zabezpečením a jeho výkonom a na zaplatenie zmluvných pokút podľa Finančných dokumentov,
  - f) pohľadávku Banky a jej Príslušenstvo, ktorá vznikne v dôsledku alebo v súvislosti s/so:
    - fa) zmenou právneho vzťahu alebo záväzku založeného Úverovou zmluvou.
    - fb) nahradením záväzku z Úverovej zmluvy novým záväzkom.
    - fc) plnením dlžníkovi z neplatnej Úverovej zmluvy alebo plnením bez právneho dôvodu alebo z právneho dôvodu, ktorý odpadol.
    - fd) odstúpením alebo vypovedaním Úverovej zmluvy alebo
  - g) pohľadávku na uhradenie nákladov podľa tejto Zmluvy,  
(ďalej pre všetky hore uvedené prípady alebo ktorýkoľvek z nich „Pohľadávka“).

**II. Záloh**

1. Zálohom sú nehnuteľnosti vo vlastníctve Záložcu, nachádzajúce sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, zapísané na liste vlastníctva č. 10026 vedenom Okresným úradom Piešťany, a to:
  - a) pozemky – parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

| parcelné číslo | druh pozemku                | výmera v m2 |
|----------------|-----------------------------|-------------|
| 7259           | Zastavané plochy a nádvoria | 740         |
| 9927           | Zastavané plochy a nádvoria | 421         |



b) stavby

| súpisné číslo | charakteristika stavby | na parcele číslo |
|---------------|------------------------|------------------|
| 2875          | kotolňa-sídl.JUH       | 9927             |
| 4919          | BUDOVA SIDLA BP MP     | 7259             |

(ďalej i pre prípad viacerých nehnuteľností „Záloh”).

2. Záložca je v podiele 1/1 výlučným vlastníkom Zálohu.
3. Na zabezpečenie Pohľadávky Záložca zriaďuje a Banka prijíma záložné právo na Záloh.
4. Záložné právo sa vzťahuje aj na všetky stavby a budovy nachádzajúce sa na pozemku, ktoré nie sú predmetom evidencie v katastri nehnuteľnosti.
5. Ak stavba špecifikovaná v bode 1. článku II Zmluvy je rozostavanou stavbou, záložné právo sa na ňu vzťahuje v celom rozsahu aj po jej dokončení. Záložca predloží Banke právoplatné kolaudačné rozhodnutie, geometrický plán a list vlastníctva a v prípade požiadavky Banky aj ďalšie doklady súvisiace s dokončením Zálohu, a to do pätnástich dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

### III. Vznik, zánik a výkon záložného práva

1. Návrh na vklad záložného práva podá a správne poplatky za návrh na vklad uhradí Záložca.
2. Záložca predloží Banke jeden rovnopis originálu alebo úradne osvedčenú kópiu návrhu na vklad s vyznačením jeho prijatia príslušným orgánom.
3. Ak Záložca nepodá návrh na vklad záložného práva do 5 dní odo dňa uzatvorenia Zmluvy, môže podať na náklady Záložcu návrh na vklad záložného práva Banka; Záložca je povinný uhradiť Banke náklady s tým spojené.
4. Ak príslušný orgán konanie o vklad záložného práva preruší, zmluvné strany bez zbytočného odkladu vykonajú opatrenia potrebné na odstránenie zistených nedostatkov tak, aby dosiahli účel sledovaný Zmluvou.
5. Žiadosť o výmaz záložného práva podá Záložca; Banka pre tento účel poskytne Záložcovi primeranú súčinnosť. Banka nezodpovedá Záložcovi ani tretej osobe za škodu vzniknutú v dôsledku nedodržania povinnosti Záložcu požiadať príslušný orgán o výmaz záložného práva.
6. Ak Pohľadávka nebude riadne a včas splácaná, môže sa Banka v rámci výkonu záložného práva uspokojiť predajom Zálohu, a to ktorýmkoľvek spôsobom :
  - a) priamym predajom tretej osobe,
  - b) vyhlásením verejnej obchodnej súťaže určenej neurčitým osobám o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka,
  - c) na dražbe podľa osobitného zákona alebo
  - d) predajom podľa osobitných zákonov.
7. Banka je oprávnená zmeniť spôsob výkonu záložného práva. Zmenu spôsobu výkonu záložného práva Banka písomne oznámi Záložcovi a Dlížníkovi.

#### Priamy predaj

8. Banka uspokojí Pohľadávku z výťažku z predaja Zálohu priamym predajom tretej osobe, ktorá zaplatí za Záloh cenu stanovenú v čase výkonu záložného práva znalcom z príslušného odboru určeným Bankou (ďalej „Cena”).
9. Ak Banka do 60 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva priamym predajom Zálohu neuzatvorí kúpnu zmluvu na Záloh za Cenu, je Banka oprávnená predáť Záloh tretej osobe za Cenu zníženú o 20%.
10. Ak Banka do 90 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva priamym predajom Zálohu neuzatvorí kúpnu zmluvu na Záloh za Cenu zníženú o 20% je Banka oprávnená predáť Záloh tretej osobe za Cenu zníženú o 30%.

#### Verejná obchodná súťaž

11. Banka uspokojí Pohľadávku z výťažku z predaja Zálohu vyhlásením verejnej obchodnej súťaže. Dostatočnou lehotou trvania verejnej obchodnej súťaže je jeden mesiac od uverejnenia vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže. Vhodným spôsobom uverejnenia podmienok verejnej obchodnej súťaže je oznámenie o vyhlásení verejnej obchodnej súťaže prostredníctvom dvoch realitných kancelárií pôsobiach na území SR, alebo v dvoch denníkoch vychádzajúcich s celoštátnou pôsobnosťou na území SR. Najvhodnejším z predložených návrhov je návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy s najvyššou kúpnu cenou a najskoršou lehotou na zaplatenie kúpnej ceny. Banka určí prioritu uvedených kritérií výberu najvhodnejšieho návrhu. Minimálna akceptovateľná ponuka pre prvé kolo verejnej obchodnej súťaže, bude Cena.



12. Ak s účastníkom, ktorý predložil najvhodnejšiu ponuku, nebude uzatvorená kúpna zmluva v prvom kole verejnej obchodnej súťaže, má Banka právo verejnú obchodnú súťaž opakovať alebo vykonať priamy predaj.

Minimálna akceptovateľná ponuka pri opakovaní verejnej obchodnej súťaže:

- a) pri prvom opakovaní bude Cena znížená o 20%,
- b) pri druhom opakovaní Cena znížená o 30%.
- c) pri ďalšom opakovaní za cenu nižšiu ako Cena znížená o 30%.

#### IV. Vyhlásenia a povinnosti Záložcu

1. Záložca vyhlasuje, že ku dňu uzatvorenia Zmluvy:
  - a) na Zálohu neviaznu žiadne ťarchy, obmedzenia ani iné právne povinnosti (vrátane nájomných a podnájomných vzťahov alebo akýchkoľvek užívacích práv); s výnimkou tiarch, ktorých existencia je zrejmä z výpisu z LV predloženého Záložcom Banke v čase pred uzatvorením Zmluvy,
  - b) neprebíha ani nehrozí žiadne správne, súdne, exekučné alebo iné konanie súvisiace so Zálohom.
2. Záložca:
  - a) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Banky až do úplného splatenia Pohľadávky:
    - aa) neprevedie Záloh;
    - ab) nezaťaží Záloh (predovšetkým záložným právom a vecným bremenom) v prospech tretej osoby, vrátane nájomných a užívacích práv k Zálohu alebo jeho časti;
  - b) zabráni znehodnoteniu Zálohu a zdrží sa konania, ktoré by práva Banky porušovalo;
  - c) Banke alebo ňou poverenej osobe umožní vstup na Záloh a poskytne požadovanú súčinnosť (najmä za účelom obhliadky a zamerania, príp. vykonania úkonov potrebných k vyhotoveniu znaleckého posudku pre účely zistenia ceny Zálohu);
  - d) informuje Banku o všetkých relevantných skutočnostiach a predloží jej všetky relevantné doklady súvisiace so Zálohom;
  - e) do 10 dní od vzniku záložného práva alebo do 10 dní odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Zálohu poistí Záloh minimálne pre prípad poškodenia a zničenia Zálohu vo výške, spôsobom a u poisťovateľa akceptovaných Bankou, pričom poistná zmluva nesmie byť uzatvorená na prvé riziko; to neplatí, ak takéto poistenie už je zriadené v rozsahu požadovanom Bankou. Záložca je povinný preukázať tieto skutočnosti a každú ich zmenu bezodkladne Banke predložením kompletnej dokumentácie;
  - f) do 5 dní písomne oznámi poisťovateľovi vznik záložného práva k Zálohu a požiadava poisťovateľa o vinkuláciu poistného plnenia za podmienok stanovených Bankou; oznámenie s potvrdením poisťovateľa o jeho prijatí odovzdá Záložca Banke do 10 dní odo dňa vzniku záložného práva;
  - g) do zániku záložného práva bude platiť poistné riadne a včas a preukáže úhradu poistného Banke vždy najneskôr do 30 dní odo dňa, kedy malo byť poistné v zmysle poistnej zmluvy uhradené;
  - h) súhlasí s právom Banky uhradiť pohľadávku poisťovateľa na zaplatenie poistného, pričom náklady Banky vynaložené na úhradu poistného sa stávajú Príslušenstvom;
  - i) súhlasí s právom Banky uzatvoriť poistnú zmluvu na Záloh.
3. Banka má právo vyúčtovať Záložcovi zmluvnú pokutu a Záložca má v prípade vyúčtovania zmluvnej pokuty Bankou povinnosť túto uhradiť, ak:
  - a) sa na základe rozhodnutia súdu alebo na základe inej právnej skutočnosti preukáže, že Záloh v čase uzatvorenia Zmluvy nebol majetkom Záložcu;
  - b) Záložca stratí vlastnícke právo k Zálohu po uzatvorení tejto Zmluvy;
  - c) poruší akýkoľvek záväzok uvedený v Zmluve alebo
  - d) jeho vyhlásenie sa ukáže ako nepravdivé alebo neúplné;a to vo výške 5 000,- EUR, slovom: päťtisíc eur. Zmluvnou pokutou nie je dotknuté právo na náhradu škody, ktorá Banke v dôsledku porušenia uvedených povinností vznikla a prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.

#### V. Záverečné ustanovenia

1. Záložca vyhlasuje, že sa oboznámil so súčasťami Zmluvy, ktorými sú:
  - a) Všeobecné obchodné podmienky Slovenskej sporiteľne, a. s., s účinnosťou od 1. 1. 2015 (ďalej „VOP“),
  - b) Produktové obchodné podmienky pre úvery, bankové záruky a akreditívy Slovenskej sporiteľne, a. s. s účinnosťou od 1. 1. 2015 (ďalej „POP“),
  - c) Sadzobník a
  - d) podmienky určené Zverejnením, za ktorých sa Bankový produkt poskytuje,súhlasí s nimi a zaväzuje sa ich dodržiavať.

2. Všetky právne vzťahy vyslovene neupravené v Zmluve sa budú riadiť POP, VOP, Obchodným zákonníkom a ostatnými právnymi predpismi, a to v tomto poradí.
3. Pojmy s veľkým začiatočným písmenom majú význam, ktorý je dohodnutý v Úverovej zmluve, v tejto Zmluve, POP alebo VOP.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomné právne vzťahy súvisiace so Zmluvou sa, podľa § 262 Obchodného zákonníka, budú spravovať podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.
5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
6. Ak je Záložca povinnou osobou a Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa zákona o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií), Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť Obchodný deň nasledujúci po dni, v ktorom Záložca preukáže Banke zverejnenie Zmluvy spôsobom podľa VOP.

Bratislava dňa: 05.08.2015

Bratislava dňa: 05.08.2015

**Slovenská sporiteľňa, a. s.**

**Klient**

**Bytový podnik Piešťany, s.r.o.**

.....  
Ing. Alena Priehodová  
relationship manager

.....  
JUDr. Ing. Eva Kolláriková, PhD. MBA  
konateľ

.....  
Ing. Eduard Demel  
account manager