

Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 2063/2017/ZZ

uzavretá medzi stranami:

Mestský podnik bytového hospodárstva, s.r.o., IČO: 34112502, so sídlom M. Corvína 1232/20, 932 01 Veľký Meder, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 821/T (ďalej len **Záložca**)

Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 320 155, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, oddiel Sa, vložka č.: 341/B (ďalej len **Záložný veriteľ**).

- (a) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o zriadení záložného práva (ďalej len **Záložná zmluva**) sú všetky jej prílohy,
- (b) každý odkaz na Záložnú zmluvu znamená odkaz na samotný text tejto zmluvy, ako aj všetky jej prílohy,
- (c) pokiaľ nie je výslovne uvedené inak, výrazy uvedené s veľkým začiatočným písmenom majú význam, ktorý je im priradený v článku 1. Záložnej zmluvy, a
- (d) v prípade rozporu medzi ustanoveniami článkov 1 až 7 Záložnej zmluvy a jej prílohami je rozhodujúce to, čo je uvedené v ustanoveniach článkov 1 až 7 Záložnej zmluvy.

1. DEFINÍCIE

Ak nie je medzi Záložným veriteľom a Záložcom výslovne dohodnuté inak, nasledujúce pojmy uvedené s veľkým písmenom budú mať v Záložnej zmluve nižšie uvedený význam:

Zabezpečená pohľadávka znamená nárok Záložného veriteľa na riadne a včasné splnenie všetkých Zabezpečených záväzkov. Ako najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa Zabezpečená pohľadávka zabezpečuje sa určuje 668 000,- EUR.

Zabezpečené záväzky znamenajú všetky súčasné a budúce záväzky Záložcu voči Záložnému veriteľovi (a) podľa Zmluvy alebo iného s ňou súvisiaceho dokumentu, vrátane záväzku nahradiť náklady, ktoré vzniknú Záložnému veriteľovi v súvislosti s udržiavaním hodnoty Zálohu, (b) na základe nároku z bezdôvodného obohatenia alebo nároku, ktorý môže vzniknúť následkom alebo v súvislosti s tým, že akýkoľvek záväzok uvedený v bode (a) vyššie sa stane nevykonateľným alebo zanikne inak ako splnením (t.j. napríklad odstúpením, vypovedaním alebo právoplatným určením jeho neplatnosti), a (c) na základe akéhokoľvek nároku, ktorý môže vzniknúť, ak bude akýkoľvek právny úkon v súvislosti so záväzkom uvedeným v bodoch (a) alebo (b) vyššie napadnutý ako odporovateľný právny úkon v súvislosti s konkurzným konaním, reštrukturalizačným konaním alebo inak.

Zabezpečenie znamená záložné právo, zabezpečovací prevod práva, zabezpečovacie postúpenie pohľadávky, zádržné právo, prevod alebo postúpenie so spätným prevodom alebo postúpením (repo), ako aj akýkoľvek inú zmluvu alebo dojednanie podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok.

Záloh znamená všetky nehnuteľné veci určené v prílohe č.1.

Záložné právo znamená záložné právo podľa § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka zriadené touto Záložnou zmluvou.

Zmluva znamená zmluvu o kontokorentnom úvere č. 1185/2017/UZ uzavretú medzi Záložným veriteľom ako veriteľom a Záložcom ako dlžníkom, v znení všetkých jej neskorších zmien a dodatkov, vrátane novácií a zmluvu o termínovanom úvere č. 1186/2017/UZ, uzavretú medzi Záložným veriteľom ako veriteľom a Záložcom ako dlžníkom, v znení všetkých jej neskorších zmien a dodatkov, vrátane novácií.

2. ZRIADENIE A VZNIK ZÁLOŽNÉHO PRÁVA

- 2.1 Záložca sa zaväzuje splniť Zabezpečené záväzky voči Záložnému veriteľovi a dodržiavať ustanovenia Zmluvy.
- 2.2 Na zabezpečenie Zabezpečenej pohľadávky týmto Záložca zriaďuje v prospech Záložného veriteľa Záložné právo k Zálohu.
- 2.3 Záložné právo k Zálohu vznikne právoplatnosťou rozhodnutia o povolení vkladu Záložného práva do katastra nehnuteľností.
- 2.4 Záložca sa zaväzuje bezodkladne po podpísaní Záložnej zmluvy podať návrh na povolenie vkladu do katastra nehnuteľností a v lehote 60 dní po podpísaní Záložnej zmluvy doručiť Záložnému veriteľovi (a) list alebo listy vlastníctva ohľadom každej časti Zálohu, vždy v časti "C" s vyznačeným Záložným právom s obsahom akceptovateľným pre Záložného veriteľa, a (b) rozhodnutie o povolení vkladu Záložného práva podľa Záložnej zmluvy.

3. ZÁVÄZNÉ VYHLÁSENIA A OSOBITNÉ POVINNOSTI

- 3.1 Záložca poskytuje Záložnému veriteľovi nasledujúce vyhlásenia:
 - (a) Záloh a každá jeho časť je voľne prevoditeľná,
 - (b) žiadne ustanovenie Záložnej zmluvy nie je v rozpore s ustanovením žiadneho dokumentu, ktorým je Záložca viazaný;
 - (c) Záložca je jediným a výlučným vlastníkom Zálohu a každej jeho časti; v prípade nevyporiadaného bezpodielového spoluvlastníctva manželov Záložcu, ktorý je fyzickou osobou a jeho manžela alebo bývalého manžela, sú Záložca spolu s manželom alebo bývalým manželom jediní a výluční spoluvlastníci Zálohu a každej jeho časti;
 - (d) Záloh ani žiadna jeho časť nie je zaťažená žiadnym iným Zabezpečením, ani iným právom tretej osoby (vrátane práva na základe zmluvy o zmluve budúcej, predkupného práva alebo akéhokoľvek iného práva obmedzujúceho voľné užívanie Zálohu alebo nakladanie s ním) s výnimkou Zabezpečení v prospech tretej osoby, údaje o ktorých boli písomne oznámené Záložnému veriteľovi pred uzavretím Zmluvy a s výnimkou Zabezpečení v prospech samotného Záložného veriteľa;
 - (e) po dni povolenia vkladu Záložného práva do katastra nehnuteľností, práva vzniknuté na základe Záložnej zmluvy zabezpečia Záložnému veriteľovi postavenie zabezpečeného veriteľa s právom na oddelené uspokojenie vo vzťahu k celému Zálohu a každej jeho časti ako oddelenej podstate zabezpečeného veriteľa;
 - (f) žiadnu dispozíciu so Zálohom alebo jeho časťou nie je možné považovať za prevod Záloh alebo jeho časti v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania Záložcu podľa ustanovenia § 151h Občianskeho zákonníka;
 - (g) Záložné právo predstavuje nepodmienené, neodvolateľné a absolútne právo Záložného veriteľa vykonať toto Záložné právo predajom Zálohu alebo akejkoľvek jeho časti v súlade s podmienkami Záložnej zmluvy a to bez akéhokoľvek rozhodnutia alebo súhlasu akéhokoľvek orgánu alebo inej osoby; v prípade, že je Záloh alebo jeho časť predmetom nevyporiadaného bezpodielového spoluvlastníctva manželov, Záložca obstaral súhlas manžela alebo bývalého manžela s takýmto výkonom;
 - (h) v prípade predaja Zálohu alebo jeho časti Záložným veriteľom Záložca zostáva výlučne zodpovedný voči jeho nadobúdateľovi za akékoľvek vady Zálohu.
- 3.2 Do úplného splnenia všetkých Zabezpečených záväzkov voči Záložnému veriteľovi sa Záložca zaväzuje

plniť nasledujúce povinnosti:

- (a) riadne udržiavať Záloh a každú jeho časť v stave nie horšom ako bol stav ku dňu uzavretia Záložnej zmluvy s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu,
 - (b) zdržať sa všetkého čo by mohlo znížiť hodnotu Zálohu a každej jeho časti, s výnimkou používania Zálohu obvyklým spôsobom a súvisiacim znížením hodnoty v dôsledku obvyklého opotrebenia,
 - (c) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa neuzavrieť nájomnú zmluvu ani inú zmluvu, ktorou by sa zaviazal dať Záloh alebo jeho časť do užívania tretej osobe,
 - (d) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa nevykonať stavbu, vstavbu ani nadstavbu na Zálohu ani iné zmeny Zálohu meniace akýmkoľvek spôsobom jeho charakter;
 - (e) na požiadanie Záložného veriteľa v lehote ním určenej predložiť znalecký posudok s ohodnotením Zálohu alebo jeho časti určenej Záložným veriteľom;
 - (f) ak sa zhorší zabezpečenie alebo ak hodnota Zálohu poklesne pod úroveň podľa posledne predloženého znaleckého posudku, doplniť zabezpečenie iným zálohom alebo zálohami akceptovateľnými pre Záložného veriteľa najmenej na poslednú hodnotu Zálohu podľa znaleckého posudku.
- 3.3 V prípade, ak podľa Záložného veriteľa Záložca nesplní svoje povinnosti uvedené v bodoch (a) alebo (e) článku 3.2, Záložný veriteľ má právo vykonať akékoľvek úkony za účelom udržiavania hodnoty Zálohu alebo obstaráť znalecký posudok vo vlastnom mene. Záložca sa zaväzuje nahradiť Záložnému veriteľovi všetky účelne a preukázateľne vynaložené náklady, ktoré mu v súvislosti s tým vznikli.

4. VÝKON ZÁLOŽNÉHO PRÁVA

- 4.1 Záložca súhlasí a potvrdzuje, že Záložné právo sa stane vykonateľným a že Záložný veriteľ môže začať s jeho výkonom ak Záložca nesplní ktorúkoľvek časť Zabezpečenej pohľadávky riadne a včas.
- 4.2 Po tom, ako sa Záložné právo stane vykonateľným a po tom, ako Záložný veriteľ doručí oznámenie o výkone záložného práva Záložcovi, môže Záložný veriteľ podľa svojho vlastného uváženia, avšak v súlade s ustanoveniami Záložnej zmluvy a kogentnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka predať akejkoľvek osobe celý Záloh alebo ktorúkoľvek jeho časť. Pre účely uplatňovania § 151j(4) Občianskeho zákonníka sa každá najmenšia rozumne oddeliteľná časť Zálohu považuje za individuálny a samostatný záloh.
- 4.3 Záložný veriteľ môže prevziať všetok výnos z predaja Zálohu ako celku aj z predaja každej jeho časti a použiť tento výnos (či už jedinou operáciou alebo postupne po prevzatí výnosov z predaja jednotlivých častí Zálohu) na uhradenie všetkých účelne a preukázateľne vynaložených nákladov a výdavkov Záložného veriteľa (vrátane odmiern právny a iným odborným poradcom, a daní vrátane DPH) v súvislosti s výkonom Záložného práva podľa Záložnej zmluvy a po uspokojení tohto nároku aj na uhradenie zostávajúcej časti Zabezpečenej pohľadávky alebo jej ktorejkoľvek časti určenej Záložným veriteľom v súlade so Zmluvou. V dôsledku toho, že:

Zabezpečená pohľadávka bezprostredne súvisí s financovaním Dlížníka zo štrukturálnych fondov EÚ a zo štátneho rozpočtu,

a na Záloh je/bude okrem záložného práva podľa tejto Záložnej zmluvy zriadené ako ďalšie v poradí aj záložné právo v prospech záložného veriteľa – štát Slovenská republika v súvislosti s poskytnutím nenávratného finančného príspevku a financovaním Dlížníka zo štrukturálnych fondov EÚ a zo štátneho rozpočtu,

sa zmluvné strany dohodli, že výnos z predaja Zálohu je Záložný veriteľ pred úplným uspokojením Zabezpečenej pohľadávky oprávnený použiť aj tak, že z výnosu bude uspokojený v dohodnutom podiele aj záložný veriteľ – štát Slovenská republika (ďalej len **Štát v súvislosti s EÚ fondmi**), ktorého záložné právo

na Zálohu je v poradi za Záložným veriteľom, to všetko podľa podmienok dohodnutých v Zmluve o spolupráci a spoločnom postupe medzi bankou a orgánmi zastupujúcimi Slovenskú republiku uzavretej dňa 08.06.2010 medzi Veriteľom na jednej strane a Slovenskou republikou zastúpenou MZPSR a Správami finančnej kontroly na druhej strane (ďalej len **Zmluva o spolupráci**).

V súvislosti s dojednaním podľa predchádzajúcej vety Záložca výslovne súhlasí, aby Záložný veriteľ postupoval podľa ustanovení § 24a zákona 528/2008 Z.z. (Zákon o pomoci a podpore poskytovanej z fondov Európskej únie) v znení neskorších predpisov, prípadne podľa predpisu, ktorým bude tento zákon nahradený.

- 4.4 Záložca výslovne súhlasí a podriaďuje sa spôsobu výkonu Záložného práva na základe tejto Záložnej zmluvy ako dohodnutému primeranému spôsobu výkonu Záložného práva, ktorý je v súlade so zásadami poctivého obchodného styku.

5. PODMIENKY PREDAJA

- 5.1 Záložný veriteľ bude pri výkone Záložného práva postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby Záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaké alebo porovnateľné aktíva zvyčajne predávajú za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja Zálohu alebo jeho časti.
- 5.2 Pri výkone Záložného práva Záložný veriteľ:
- (a) nemusí zabezpečiť ocenenie predmetu predaja znaleckým posudkom,
 - (b) môže stanoviť alebo dohodnúť podmienky splatnosti a menu kúpnej ceny za Záloh alebo jeho časť, ako aj miesto a čas predaja podľa vlastného uváženia.
- 5.3 Záložný veriteľ môže namiesto iných spôsobov predaja podľa Záložnej zmluvy zvoliť predaj na dražbe podľa osobitných predpisov, avšak len pred tým, než Záložcovi doručí oznámenie o začatí výkonu Záložného práva, iným spôsobom upraveným Záložnou zmluvou alebo ak o zmene spôsobu výkonu Záložného práva informoval Záložcu najneskôr súčasne s uskutočnením prvého úkonu smerujúceho k realizácii predaja Zálohu alebo jeho časti na dražbe.
- 5.4 Záložca podľa § 50 Občianskeho zákonníka potvrdzuje v prospech akejkoľvek osoby, ktorá nadobudne od Záložného veriteľa Záloh alebo akúkoľvek jeho časť, že táto osoba má právo spoliehať sa v plnom rozsahu na akýkoľvek úkon Záložného veriteľa pri predaji Zálohu alebo akejkoľvek jeho časti ako na úkon, ktorý je voči takejto osobe pre Záložcu plne záväzný, a že takáto osoba nie je povinná v súvislosti s nadobudnutím Zálohu alebo akejkoľvek jeho časti skúmať splnenie akejkoľvek podmienky podľa Záložnej zmluvy Záložným veriteľom. Záložný veriteľ je oprávnený poskytnúť každej takejto osobe kópiu Záložnej zmluvy.
- 5.5 Záložca potvrdzuje, že všetky oprávnenia Záložného veriteľa uvedené v tomto článku sa považujú za spresnenie podmienok zákonnej plnej moci, ktorú má Záložný veriteľ ohľadom predaja Zálohu podľa § 151n(6) Občianskeho zákonníka, a že Záložný veriteľ môže podľa vlastného uváženia delegovať takéto zákonné splnomocnenie vcelku alebo čiastočne na akékoľvek tretie osoby.
- 5.6 Po začatí výkonu Záložného práva podľa Záložnej zmluvy Záložný veriteľ poskytne Záložcovi nasledovné informácie (ak také informácie budú v tom čase Záložnému veriteľovi známe):
- (a) do 30 dní od doručenia Záložcovi oznámenia o začatí výkonu Záložného práva informácie o tom, aká je výška ceny určená podľa článku 5.2(a), kde, kedy a komu sa bude Záloh alebo jeho časť predávať, a
 - (b) v pravidelných 30 denných intervaloch po oznámení podľa odseku (a) informácie v tom istom rozsahu ako podľa odseku (a).
- 5.7 Najneskôr do 30 dní po ukončení predaja Zálohu alebo jeho časti Záložný veriteľ poskytne Záložcovi písomnú správu, ktorá bude obsahovať jednotlivé kroky procesu predaja, údaje o výnose z predaja, údaje o

nákladoch, ktoré vznikli v súvislosti s uplatňovaním Záložného práva a rozdelenie výnosu z predaja.

- 5.8 Záložca výslovne súhlasí a potvrdzuje, že v prípade, ak Záložný veriteľ bude informovať Záložcu spôsobom podľa tohto článku, bude platiť nevyvrátiteľná domnienka, že Záložný veriteľ náležite a v plnom rozsahu informoval Záložcu o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na cenu Zálohu pri jeho predaji.

6. ĎALŠIE UBEZPEČENIA

Záložca sa zaväzuje na svoje vlastné náklady

- (a) uskutočniť každý úkon a poskytnúť všetku súčinnosť, ktorú Záložný veriteľ bude podľa vlastného uváženia vyžadovať na vznik, trvanie alebo ochranu akéhokoľvek svojho práva vyplývajúceho z alebo v súvislosti so Záložnou zmluvou, a to najmä v súvislosti s výkonom Záložného práva;
- (b) podpísať akéhokoľvek zmluvy a uskutočniť akéhokoľvek ostatné úkony, o ktorých Záložný veriteľ rozhodne, že sú potrebné alebo žiaduce na platnosť a účinnosť Záložnej zmluvy a Záložného práva ňou predpokladaného alebo na zabezpečenie Zabezpečenej pohľadávky dostatočné podľa ohodnotenia Záložného veriteľa alebo pre výkon akéhokoľvek práva Záložného veriteľa podľa Záložnej zmluvy;
- (c) umožniť Záložnému veriteľovi alebo tretej osobe ním poverenej prístup k Zálohu za účelom prehliadky jeho stavu a vykonania iných zisťovaní, ktoré môžu byť pre Záložného veriteľa relevantné,
- (d) poistiť Záloh v rozsahu a spôsobom, ktorým by s náležitou starostlivosťou bežne postupoval iný subjekt vlastiaci majetok porovnateľný so Zálohom, udržiavať takéto poistenie v platnosti až do splnenia všetkých Zabezpečených záväzkov, preukazovať Záložnému veriteľovi pravidelne vždy ku dňu splatnosti poistného, najmenej však raz ročne, že poistné bolo zaplatené, pričom v prípade, že Záložca nezplatí poistné riadne a včas alebo sa dopustí iného porušenia príslušnej poistnej zmluvy, Záložný veriteľ má právo, nie však povinnosť, vo vlastnom mene a na účet Záložcu vykonať všetky kroky smerujúce k odstráneniu porušenia povinnosti Záložcu ako poisteného alebo poistníka, vrátane zaplatenia akéhokoľvek poistného dlžného podľa príslušnej poistnej zmluvy;
- (e) oznámiť poisťovni vznik Záložného práva podľa Záložnej zmluvy formou písomného oznámenia, ktorého vzor tvorí prílohu č. 2, a zabezpečiť, aby v prípade, ak nastane poistná udalosť, poisťovňa vyplátila poistné plnenie Záložnému veriteľovi; Záložca je povinný doručiť Záložnému veriteľovi jedno vyhotovenie oznámenia, ktorého vzor tvorí prílohu č. 2, opatrené potvrdením poisťovne o doručení a akceptovaní podmienok takého oznámenia, vo forme a s obsahom akceptovateľnými pre Záložného veriteľa, a to bez zbytočného odkladu po: (i) vzniku Záložného práva, a/alebo (ii) uzavretí zmluvy o poistení Zálohu medzi Záložcom a poisťovňou.

7. ROZHODNÉ PRÁVO A RIEŠENIE SPOROV

- 7.1 Záložná zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky s tým, že Záložný veriteľ a Záložca 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 (či už úplne alebo čiastočne) význam, účel alebo interpretáciu ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Záložnej zmluvy. Pre odstránenie pochybností, Záložný veriteľ má zachované všetky ďalšie práva, ktoré mu vyplývajú z právnych predpisov.
- 7.2 S výnimkou uvedenou v článku 7.3 nižšie, akýkoľvek spor, nárok alebo rozpor vzniknutý zo Záložnej zmluvy alebo v súvislosti s ňou (vrátane všetkých otázok týkajúcich sa jej existencie, platnosti alebo ukončenia) rozhodne Stály rozhodcovský súd Slovenskej bankovej asociácie.
- 7.3 Ak je Záložný veriteľ žalobcom a vzhľadom k predmetu sporu dospeje k záveru, že rozhodcovská doložka v článku 7.2 nemusí byť pre daný predmet sporu platná, tento spor je príslušný rozhodnúť súd príslušný podľa

právnych predpisov. To isté platí ak Stály rozhodcovský súd Slovenskej bankovej asociácie rozhodne o svojej nepríslušnosti v konaní začatom na návrh ktorejkoľvek zo strán.

Prílohy:

1. Záloh
2. Vzor oznámenia poisťovni

Záloha: