

209/22

**Zmluva o zriadení
záložného práva k nehnuteľnostiam**

MEDZI

HERMÉS IP s. r. o.

a

Mesto Turčianske Teplice

**Zmluva o zriadení
záložného práva k nehnuteľnostiam
(ďalej len „Zmluva“)**

uzavretá podľa ust. § 151a a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. v platnom znení (Občiansky zákonník) medzi:

Zmluvnými stranami:

Záložný veriteľ: Mesto Turčianske Teplice
so sídlom: Partizánska 413/1, 039 01 Turčianske Teplice, Slovenská republika
štatutárny orgán: Mgr. Igor Hus, primátor mesta
IČO: 00 317 004
DIČ: 2020595093

(ďalej len „záložný veriteľ“)

a

Záložca: HERMÉS IP s. r. o.
so sídlom: Tallerova 4, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto,
Slovenská republika
štatutárny orgán: Igor Pastierik, konateľ spoločnosti
IČO: 31 444 300
IČ DPH: SK2020468736
Zápis v OR/ŽR: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sro, vložka číslo: 116631/B

(ďalej ako „záložca“ alebo aj ako „záložný dlžník“)

(spolu záložný veriteľ a záložca aj ako „zmluvné strany“ alebo každý jednotlivito ako „zmluvná strana“)

PREAMBULA

- (A) zmluvné strany uzavreli dňa 16.8.2022 Kúpnu zmluvu s právom spätnej kúpy, na základe ktorej záložný veriteľ ako predávajúci previedol na záložcu ako kupujúceho vlastnícke právo k nehnuteľnostiam – pozemkom, ktoré sú špecifikované v čl. I tejto Zmluvy (ďalej len „Kúpna zmluva“);
- (B) zmluvné strany majú záujem zabezpečiť prípadné pohľadávky záložného veriteľa voči záložcovi, ktoré môžu vzniknúť v budúcnosti podľa Kúpnej zmluvy na zaplatenie dohodnutej zmluvnej pokuty spolu s úrokom z omeškania v súlade s čl. VI. Kúpnej zmluvy tým, že zriadia na základe ich vzájomnej dohody záložné právo k nehnuteľnostiam špecifikovaným v čl. I tejto Zmluvy (ďalej len „záložné právo“);

A KEĎŽE za účelom naplnenia záujmu zmluvných strán uvedeného vyššie a zabezpečenia pohľadávky záložného veriteľa vyplývajúcej z Kúpnej zmluvy má záložca záujem zriadiť v prospech záložného veriteľa záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam;

A KEĎŽE sa zmluvné strany dohodli, že záložné právo bude zriadené v prospech záložného veriteľa ako dočasné, t.j. na dohodnutú dobu do splatenia zabezpečenej pohľadávky vyplývajúcej z Kúpnej zmluvy, resp. do zániku záložného práva, a to na základe podmienok a postupom uvedeným v Kúpnej zmluve a tejto Zmluve;

PRETO zmluvné strany uzavreli túto Zmluvu s nasledovným obsahom:

Článok I **Úvodné ustanovenia**

/1/ Záložca je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú Turčianske Teplice, obec a okres Turčianske Teplice, ktoré sú evidované na LV 2732 ako:

- parcela C-KN č. 107/181, druh pozemku: trvalý trávny porast, o výmere 287 m²,
- parcela C-KN č. 108/3, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 337 m²,
- parcela C-KN č. 109/2, druh pozemku: trvalý trávny porast, o výmere 75 m²,
- parcela C-KN č. 110/4, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 71 m²,
- parcela C-KN č. 112/11, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 3 078 m².

(ďalej spolu len „**Nehuteľnosti**“ alebo aj „**záloh**“).

/2/ Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom a účelom tejto Zmluvy je zriadenie záložného práva k Nehuteľnostiam špecifikovaným v odseku /1/, ktoré bude slúžiť na zabezpečenie pohľadávok uvedených v odseku /3/ tohto článku Zmluvy.

/3/ Pre účely tejto Zmluvy sa zabezpečovanými pohľadávkami záložného veriteľa voči záložcovi rozumejú:

- (a) súčasné a budúce pohľadávky záložného veriteľa voči záložcovi na zaplatenie zmluvnej pokuty spolu s príslušenstvom podľa čl. VI. ods. 3 Kúpnej zmluvy; a
- (b) pohľadávky záložného veriteľa na uhradenie prípadných úrokov z omeškania pre prípad, ak si záložca nesplní svoju povinnosť zaplatiť záložnému veriteľovi dohodnutú zmluvnú pokutu riadne a včas v zmysle Kúpnej zmluvy; a
- (c) pohľadávky záložného veriteľa voči záložcovi na uhradenie nákladov v zmysle tejto zmluvy spojených s výkonom záložného práva;

(ďalej pre všetky uvedené prípady spoločne a/alebo ktorýkoľvek z nich ako „**Pohľadávka**“).

Článok II **Predmet Zmluvy**

/1/ Na základe tejto Zmluvy zriaďuje záložca v prospech záložného veriteľa záložné právo k Nehuteľnostiam, ktoré slúži na zabezpečenie Pohľadávky záložného veriteľa voči záložnému dlžníkovi, ktorá môže vzniknúť v budúcnosti na základe Kúpnej zmluvy, a to pre prípad, ak Pohľadávka nebude riadne a včas splnená, pričom záložný veriteľ toto záložné právo prijíma. Kópia Kúpnej zmluvy je neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy.

- /2/ Záložným právom zriadeným touto Zmluvou sa zabezpečuje v zmysle ustanovenia § 151c ods. 2 Občianskeho zákonníka Pohľadávka záložného veriteľa, ktorá môže vzniknúť v budúcnosti za nasledovných podmienok:
- Záložnému veriteľovi vznikne pohľadávka voči záložcovi na zaplatenie zmluvnej pokuty v súlade s čl. VI. ods. 3. Kúpnej zmluvy.
- /3/ Záložné právo k Nehnuteľnostiam podľa tejto Zmluvy vznikne dňom právoplatnosti povolenia vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľnosti Okresným úradom Turčianske Teplice, katastrálny odbor.
- /4/ Za týmto účelom sa záložca zaväzuje podať návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľnosti bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 (troch) pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Poplatková povinnosť spojená s návrhom na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností zaťažuje záložcu. Záložca sa zaväzuje o podaní návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností oboznámiť záložného veriteľa, a to tak, že mu zašle kópiu podania návrhu s odtlačkom úradnej pečiatky a/alebo kópiu potvrdenia o elektronickom podaní tohto návrhu. V prípade, ak záložca nepodá návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností bez zbytočného odkladu po uzavretí tejto Zmluvy v určenej lehote, môže podať záložný veriteľ sám návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností na náklady záložcu.
- /5/ Záložný veriteľ vyhlasuje, že práva zodpovedajúce záložnému právu k Nehnuteľnostiam, ktoré sa zriadi na základe tejto Zmluvy k predmetu záložného práva prijíma ako záložný veriteľ v prvom rade.
- /6/ Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si navzájom a/alebo príslušnému Okresnému úradu potrebnú súčinnosť v katastrálnom o konaní o návrhu na vklad podľa tejto zmluvy, a to najmä, ale nie výlučne v prípade prerušenia katastrálneho konania.

Článok III

Trvanie a zánik záložného práva

- /1/ Zmluvné strany sa dohodli na trvaní záložného práva do času, pokiaľ nebude Pohľadávka záložného veriteľa vyplývajúca z Kúpnej zmluvy v celom rozsahu splatená alebo pokiaľ nedôjde k inému zániku záložného práva v zmysle odseku /2/ tohto článku.
- /2/ Záložné právo okrem prípadu podľa odseku /1/ tohto článku zaniká aj:
- a) vzdaním sa záložného práva zo strany záložného veriteľa,
 - b) zánikom zabezpečenej Pohľadávky,
 - c) zánikom všetkých vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, na ktoré sa záložné právo vzťahuje,
 - d) uplynutím času, na ktorý bolo záložné právo zriadené,
 - e) dňom nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia mesta Turčianske Teplice ako príslušného stavebného úradu, ktorým tento povolí užívanie vybudovaného Nákupného areálu špecifikovaného v Kúpnej zmluve na Nehnuteľnostiach alebo ich určenej časti na dohodnutý účel,
 - f) iným spôsobom dohodnutým medzi zmluvnými stranami alebo vyplývajúcim z osobitného predpisu,
 - g) ak sa vykonalo bez ohľadu na rozsah uspokojenia záložného veriteľa a tento takéto uspokojenie bez výhrad prijal.

- /3/ V prípade, ak nastane dôvod zániku záložného práva podľa písm. e) tohto článku v čase existencie zabezpečenej pohľadávky, záložné právo podľa tejto zmluvy nezanikne skôr, ako dôjde k zániku zabezpečenej Pohľadávky.

Článok IV **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- /1/ Záložca vyhlasuje a potvrdzuje, že k zálohu ku dňu uzavretia tejto Zmluvy nie je zriadené iné záložné právo a nebol podaný návrh na vklad iného záložného práva k zálohu do katastra nehnuteľností.
- /2/ Záložca vyhlasuje, že záloh nie je zaťažený vecným bremenom alebo inými ťarchami s výnimkou tých, ktoré sú ku dňu uzavretia tejto Zmluvy zapísané v katastri nehnuteľností.
- /3/ Zmluvné strany sa dohodli, že záložca, ako aj jeho prípadný právny nástupca alebo ďalší majiteľ zálohu je oprávnený na zálohu realizovať dohodnutý investičný zámer výstavby Nákupného areálu a so zálohom nakladať bežným spôsobom. Je však povinný zdržať sa všetkého okrem bežného opotrebovania, čím by mohol hodnotu zálohu zmenšiť.
- /4/ Ak záložca nesplní Pohľadávku záložného veriteľa riadne a včas, záložný veriteľ je oprávnený začať s výkonom záložného práva len po predchádzajúcom písomnom vyzvaní na dodatočné splnenie Pohľadávky v primeranej lehote alebo na odstránenie porušenia povinností, ktoré zakladajú právo uplatniť si Pohľadávku. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť:
- (i) predajom nehnuteľnosti ako zálohu podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách,
 - (ii) v rámci výkonu rozhodnutia podľa Exekučného poriadku,
 - (iii) predajom nehnuteľnosti osobne alebo prostredníctvom realitnej kancelárie, pričom je oprávnený predať záloh priamo akejkoľvek tretej osobe, pokiaľ dosiahne dohodu o kúpnej cene minimálne vo výške 80 % z hodnoty zálohu určenej podľa znaleckého posudku, vypracovaného na náklady záložcu,
 - (iv) tak, že bude uzatvorená dohoda, na základe ktorej sa záložný veriteľ môže uspokojiť tým, že nadobudne vlastnícke právo k zálohu, a to za hodnotu zodpovedajúcu minimálne výške 80 % z hodnoty zálohu, určenej na základe znaleckého posudku, vypracovaného na náklady záložcu.
- /5/ Začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne vopred oznámiť záložcovi. Záložca sa zaväzuje, že po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť na tretiu osobu.
- /6/ Záložný veriteľ je oprávnený predať záloh až po uplynutí 30 dní od doručenia písomného oznámenia o začatí výkonu záložného práva. V prípade, ak si záložca neprevezme alebo odmietne prevziať oznámenie o začatí výkonu záložného práva, má sa za to, že oznámenie bolo záložcovi doručené v deň, keď sa toto oznámenie dostalo do dispozičnej sféry záložcu.
- /7/ Záložca je povinný strpieť výkon záložného práva. Pri výkone záložného práva sa záložca zaväzuje poskytnúť záložnému veriteľovi potrebnú súčinnosť. Najmä je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi všetky doklady vzťahujúce sa na záloh, ako aj sprístupniť záloh záložnému veriteľovi a tretím osobám, ktoré prejavia záujem o záloh.

- /8/ Záložný veriteľ sa zaväzuje pri výkone záložného práva postupovať s náležitou odbornou starostlivosťou, najmä je povinný postupovať tak, aby sa záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaká alebo porovnateľná nehnuteľnosť predáva, vychádzajúc zo všeobecnej ceny nehnuteľnosti.
- /9/ Záložný veriteľ sa zaväzuje písomne informovať záložcu o priebehu výkonu záložného práva, vrátane všetkých skutočností, ktoré môžu mať vplyv na cenu zálohu pri jeho predaji.
- /10/ Záložný veriteľ je povinný podať záložcovi písomnú správu o výkone záložného práva, a to bez zbytočného odkladu po predaji zálohu. V písomnej správe uvedie záložný veriteľ najmä údaje o predaji zálohu, hodnote výťažku z predaja zálohu, ako aj o nákladoch vynaložených na predaj zálohu.
- /11/ V prípade, ak výťažok z predaja prevyšuje hodnotu zabezpečenej Pohľadávky podľa tejto Zmluvy, vrátane jej príslušenstva a ďalších preukázateľne vynaložených nákladov, ktoré vznikli záložnému veriteľovi pri výkone záložného práva, zaväzuje sa záložný veriteľ tento rozdiel bez zbytočného odkladu vrátiť záložcovi.
- /12/ V prípade, ak zabezpečená Pohľadávka bude riadne a včas splnená, záložný veriteľ sa zaväzuje vystaviť záložcovi písomnú kvitanciu (potvrdenie o zániku záložného práva a súhlas s jeho výmazom) bez zbytočného odkladu po splnení zabezpečenej Pohľadávky.
- /13/ Zmluvné strany sa dohodli, že ak dôjde k zániku záložného práva podľa čl. III tejto Zmluvy, návrh na výmaz záložného práva k Nehnuteľnostiam je povinný podať záložný veriteľ bez zbytočného odkladu po zániku záložného práva, inak je tak oprávnený urobiť na záložca náklady záložného veriteľa.

Článok V **Vyhlásenia zmluvných strán**

- /1/ Ak počas trvania záložného práva podľa tejto Zmluvy dôjde k podstatnej zmene okolností, za ktorých zmluvné strany uzatvorili túto Zmluvu, zmluvné strany zaväzujú rokovať o zmene príslušných ustanovení Zmluvy, pričom sú povinné postupovať v dobrej viere s prihliadnutím na rozumné a spravodlivé usporiadanie vzťahov medzi stranami a funkčné využitie predmetu zmluvy a okolitých pozemkov v súlade s platnou reguláciou územia.
- /2/ Zmluvné strany vyhlasujú a potvrdzujú, že záložné právo zriadené na základe tejto Zmluvy prechádza na právnych nástupcov záložcu v celom rozsahu a pôsobí tak aj voči každému ďalšiemu vlastníkovi založených Nehnuteľností až do jeho zániku. Záložný veriteľ nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložcu previesť zabezpečenú Pohľadávku do vlastníctva tretej osoby, zriadiť ku nej záložné právo alebo ju vložiť ako vklad do podnikania tretej osoby
- /3/ Zmluvné strany sa dohodli, že záložca je aj po vzniku záložného práva oprávneným užívateľom a držiteľom Nehnuteľností podľa tejto Zmluvy a bude mať zabezpečený plný a nerušený prístup k predmetu záložného práva ako vlastník Nehnuteľnosti, na ktorých sa záložné právo zriaďuje, pričom bude oprávnený ďalej parcely tvoriace založené Nehnuteľnosti deliť alebo geometrickým plánom upravovať a následne alokovať s prihliadnutím na dohodnutý investičný zámer na Nehnuteľnostiach a s rešpektovaním práv záložného veriteľa vyplývajúcich zo záložného práva vzniknutého na základe tejto Zmluvy

Článok VI Doručovanie

/1/ Akékoľvek oznámenie, žiadosť, vzdanie sa práva, súhlas, schválenie alebo akákoľvek iná komunikácia, ktorá sa vyžaduje alebo je povolená podľa tejto Zmluvy (v tejto Zmluve len „Oznámenie“), bude urobená v písomnej forme v slovenskom jazyku a bude sa považovať za doručenie, ak bude doručená osobne alebo poštou doporučenou listovou zásielkou s doručenkou a poštovným vopred uhradeným príslušným odosielateľom, lokálne alebo medzinárodne uznávaným kuriérom na adresu príslušnej zmluvnej strany uvedenú v odsekoch 2 a 3 tohto článku alebo na takú inú adresu, ktorá bude písomne oznámená zmluvnej strane odosielajúcej Oznámenie najmenej 5 (päť) pracovných dní vopred. V prípade neúspešného doručenia Oznámenia doporučenou listovou zásielkou sa tretí deň uloženia zásielky na pošte bude považovať za deň riadneho doručenia. Akékoľvek Oznámenie podľa tejto Zmluvy bude považované za riadne doručené aj vtedy, ak adresát odmietne prevziať takéto Oznámenie.

/2/ Doručovacia adresa záložného veriteľa pre účely tejto Zmluvy je nasledovná:

Mesto Turčianske Teplice
Partizánska 413/1
039 01 Turčianske Teplice, Slovenská republika

do rúk: Mgr. Igor Hus, email: primator@turciansketeplice.sk

/3/ Doručovacia adresa záložcu pre účely tejto Zmluvy je nasledovná:

HERMÉS IP s. r. o.
so sídlom Tallerova 4
811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto

do rúk: Igor Pastierik, email: ipastierik@benystav.sk

Článok VII Ďalšie dojednania

/1/ Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a ani účinnosť ostatných jej ustanovení. Namiesto neplatných, prípadne neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy.

/2/ Táto Zmluva spolu s príslušnými dokumentmi, na ktoré táto Zmluva odkazuje, predstavuje celú dohodu medzi zmluvnými stranami v súvislosti a s ohľadom na transakcie touto Zmluvou zamýšľané a vzťahy touto Zmluvou založené a nahrádza všetky predchádzajúce ústne a písomné dohody alebo dojednania medzi zmluvnými stranami. Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak alebo pokiaľ zmluvnými stranami nie je výslovne písomne dojednané inak, túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať výlučne písomným dokumentom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami, v ktorom bude výslovne uvedené, že mení, dopĺňa alebo ukončuje túto Zmluvu.

- /3/ Táto Zmluva bude záväzná pre zmluvné strany a ich príslušných právnych nástupcov a povolených postupníkov.

VIII Záverečné ustanovenia

- /1/ Táto Zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý bude originál a všetky budú predstavovať jeden a ten istý dokument. 1 (jeden) rovnopis tejto Zmluvy s úradne overeným podpisom osoby oprávnenej konať v mene záložcu obdrží záložný veriteľ a záložca obdrží tiež 1 (jeden) rovnopis. 2 (dva) rovnopisy Zmluvy s úradne overeným podpisom osoby oprávnenej konať v mene záložcu budú slúžiť ako príloha návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností.
- /2/ Zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že vynaložia všetko úsilie na urovanie akýchkoľvek sporov medzi zmluvnými stranami, vzniknutých z tejto Zmluvy a/alebo v súvislosti s ňou zmierom. Ak zmluvné strany nevyriešia akýkoľvek spor zmierom, bude takýto spor vrátane otázok platnosti, výkladu, realizácie či ukončenia práv vzniknutých z tejto Zmluvy, riešený vecne a miestne príslušným všeobecným slovenským súdom.
- /3/ Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva je právne záväzná aj pre právnych nástupcov zmluvných strán.
- /4/ Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu. Ustanovením predchádzajúcej vety nie je dotknutá účinnosť vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností, ktorá nastane dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu v Turčianskych Tepliciach, katastrálny odbor o povolení vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností v prospech záložného veriteľa.
- /5/ Zmluvné strany vyhlasujú že ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená a že si túto Zmluvu prečítali, vzájomne vysvetlili, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju slobodne, vážne, dobrovoľne, s určitosťou, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok vlastnoručne podpísali a sú si plne vedomé následkov z nej vyplývajúcich.

V Turčianskych Tepliciach,

V Turčianskych Tepliciach,

Záložný veriteľ:


Záložca:


V mene:

Mesto Turčianske Teplice

V mene:

HERMÉS IP s. r. o.


Mgr. Igor Hus
primátor mesta


Igor Pastierik
konateľ spoločnosti