

ZMLUVA O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM

uzatvorená podľa ustanovenia § 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

1. ZÁLOŽCA:

obchodné meno	: FENIX Plus, s. r. o.
sídlo	: Mariánske námestie 19, Spišské Podhradie 053 04
IČO	: 46 065 091
zapísaný v	: Obchodnom registri Mestského súdu Košice, odd. Sro, vl. č. 27294/V
štatutárny orgán	: Ing. Martin Magula, konateľ

(ďalej v texte len ako „Záložca“)

a

2. ZÁLOŽNÝ VERITEĽ:

úradný názov	: Mesto Spišské Podhradie
sídlo	: Mariánske námestie 37, Spišské Podhradie 053 04
IČO	: 00 329 622
DIČ	: 2020717886
konajúci	: MVDr. Michal Kapusta, primátor

(ďalej v texte len ako „Záložný veriteľ“)

(Záložca a Záložný veriteľ ďalej v texte spoločne len ako „Zmluvné strany“)

uzavreli nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku nasledovnú
ZMLUVU O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM

Preambula

Na základe slobodného a vážneho rozhodnutia a súhlasu Zmluvných strán, so zámerom riadneho plnenia povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o spolupráci uzatvorenej dňa XXX medzi Záložným veriteľom a Záložcom (ďalej v texte len ako „Zmluva o spolupráci“) uzatvárajú Zmluvné strany túto Zmluvu na zabezpečenie pohľadávky Záložného veriteľa voči Záložcovi.

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tejto Zmluvy je zabezpečenie pohľadávky Záložného veriteľa voči Záložcovi vzniknutej titulom Zmluvy o spolupráci zriadením záložného práva k nehnuteľnosti vo vlastníctve Záložcu tak, aby sa Záložný veriteľ mohol domáhať uspokojenia svojej pohľadávky zo Zálohu vo vlastníctve Záložcu v prípade, pokiaľ Záložca neuhradí Záložnému veriteľovi finančný záväzok alebo jeho časť vyplývajúci zo Zmluvy o spolupráci riadne a včas.
2. V súlade s uzatvorenou Zmluvou o spolupráci sa Záložca zaviazal Záložnému veriteľovi uhradiť finančný záväzok vo výške 656.156,31,- EUR (slovom šesťstopäťdesiatšesťtisíc jedностopäťdesiatšesť EUR a 31 centov) (ďalej v texte len ako „Záväzok“), ktorý pozostával:
 1. zo sumy vo výške 621.847,87,- EUR (ďalej v texte len ako „Prostriedky z úveru“) na vrátenie finančných prostriedkov poskytnutých Záložnému veriteľovi Environmentálnym fondom na základe Zmluvy č. 230939 08U01 zo dňa 10.05.2023 (ďalej v texte len ako „Zmluva o úvere“), pričom túto časť Záväzku sa Záložca zaviazal Záložnému veriteľovi uhrádzať formou mesačných splátok vo výške mesačnej splátky a v lehotách podľa Prílohy č. 1 k tejto Zmluve o spolupráci počas doby splácania dohodnutej na obdobie 20 rokov;
 2. zo sumy vo výške 34.308,44,- EUR (ďalej v texte len ako „Doplatok“) ako doplatku ceny diela zo Zmluvy o dielo č. 01-11/2022 uzatvorenej medzi Záložným veriteľom ako Objednávateľom a obchodnou spoločnosťou AKSIS plus, s.r.o. ako Zhotoviteľom, predmetom ktorej je vybudovanie verejného vodovodu a splaškovej kanalizácie na nehnuteľnostiach (ďalej v texte len ako „Zmluva o dielo“), avšak len za predpokladu, že Doplatok bude fakturovaný obchodnou spoločnosťou

AKSIS Plus, s.r.o. ako Zhotoviteľom Záložnému veriteľovi ako Objednávateľovi, pričom túto časť Závazku sa Záložca zaviazal Záložnému veriteľovi uhradiť do 15 dní odo dňa predloženia faktúry, resp. faktúr vystavených obchodnou spoločnosťou AKSIS Plus, s.r.o. ako Zhotoviteľom Záložnému veriteľovi ako Objednávateľovi na základe Zmluvy o dielo ako Doplatku, ktorý nebol pokrytý finančnými prostriedkami poskytnutými na základe Zmluvy o úvere.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie akýchkoľvek aj budúcich pohľadávok Záložného veriteľa voči Záložcovi zo Zmluvy o spolupráci alebo v súvislosti s ňou, najmä ale nie výlučne:
 1. pohľadávky na vrátenie istiny Prostriedkov z úveru spolu s úrokom z omeškania dohodnutým v Zmluve o spolupráci;
 2. pohľadávky na vrátenie istiny Doplatku spolu s úrokom z omeškania dohodnutým v Zmluve o spolupráci;
 3. pohľadávok spolu s príslušenstvom na uhradenie nákladov výkonu záložného práva podľa tejto Zmluvy (ďalej v texte len ako „Zabezpečená pohľadávka“), Záložca zriadi v prospech Záložného veriteľa záložné právo k nehnuteľnosti v jeho vlastníctve za podmienok dohodnutých ďalej v tejto Zmluve.
4. Zriadenie záložného práva podľa tejto Zmluvy sa uskutočňuje nezávisle na zriadení akýchkoľvek ďalších zabezpečovacích prostriedkov podľa Zmluvy o spolupráci.

Článok II.

Predmet záložného práva

1. Predmetom záložného práva zriadeného touto Zmluvou je nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve Záložcu nachádzajúcej sa v katastrálnom území Spišské Podhradie, obci Spišské Podhradie, okrese Levoča zapísanej na Liste vlastníctva č. 4001 alebo na príslušnom Liste vlastníctva vedeného Okresným úradom Levoča, katastrálnym odborom ako novovytvorená parc. KN-C č. 2200/57 o výmere 3764 m², druh pozemku ostatná plocha, ktorá bola vytvorená na základe Geometrického plánu č. 43/2023 vypracovaného Ing. Jurajom Fabianom, GK-Fabian, so sídlom 053 02 Klčov 137, IČO: 45 956 898 dňa 11.04.2023 na oddelenie pozemkov p. č. 2200/57, p. č. 2201/8 a p. č. 2201/13 úradne overeného Okresným úradom Levoča, katastrálnym odborom dňa 14.04.2023 pod G1 – 112/2023 (ďalej v texte len ako „Geometrický plán“), pričom Záložca vlastní spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/1 k celku (ďalej v texte len ako „Záloh“).

Článok III.

Zriadenie záložného práva

1. Zmluvné strany zriaďujú na zabezpečenie Zabezpečovanej pohľadávky záložné právo k Zálohu v prospech Záložného veriteľa v prvom poradí, ktoré bude zapísané v časti C Ťarchy na Liste vlastníctva č. 4001 alebo v príslušnom Liste vlastníctva pre katastrálne územie Spišské Podhradie (ďalej v texte len ako „záložné právo“).
2. Záložné právo zabezpečuje Zabezpečenú pohľadávku, bez ohľadu na to, či sa pri podpise tejto Zmluvy táto pohľadávka alebo jej časť považuje za existujúcu pohľadávku, pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo pohľadávku, ktorej vznik závisí od splnenia podmienky.
3. Najvyššia hodnota istiny v zmysle ustanovenia § 151b ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej v texte len ako „OZ“), do ktorej sa Zabezpečená pohľadávka záložným právom zabezpečuje, bola Zmluvnými stranami súhlasne dohodnutá na výšku 656.156,31,- EUR (slovom šesťstopäťdesiatšesťtisíc jednotopäťdesiatšesť EUR a 31 centov).

Článok IV.

Vyhlásenia a záväzky Záložcu

1. Záložca vyhlasuje, že je neobmedzeným vlastníkom Zálohu a na Zálohu neviaznu žiadne ťarchy alebo práva tretích osôb.

2. Záložca vyhlasuje, že v čase podpisu tejto Zmluvy neexistujú skutočnosti, ktoré by mohli viesť k vzniku zákonného alebo exekučného záložného práva k Zálohu, alebo záložného práva zriadeného na základe súdneho alebo správneho rozhodnutia.
3. Záložca vyhlasuje, že v jeho záležitostiach alebo v záležitostiach jeho majetku nie sú vedené žiadne konania, ktoré by mohli sťažiť plnenie jeho záväzkov z tejto Zmluvy alebo ktoré by mohli vznik alebo výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy sťažiť alebo znemožniť.
4. Záložca sa zaväzuje, že počas celého trvania záložného práva Záloh ani jeho časť alebo príslušenstvo bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa neprevedie na inú osobu, nezriadi k Zálohu ďalšie záložné právo v prospech inej osoby, ani Záloh iným spôsobom nezaťažuje.
5. Záložca je povinný zdržať sa takých dispozícií so Zálohom, ktorými by sa hodnota Zálohu počas trvania záložného práva zmenšila.
6. Záložca sa zaväzuje vykonať na svoje náklady všetky potrebné, či Záložným veriteľom požadované úkony na ochranu záložného práva alebo za účelom výkonu záložného práva alebo výkonu akýchkoľvek ďalších práv Záložného veriteľa:
 - 6.1. umožní Záložnému veriteľovi vykonať všetky úkony na naplnenie jeho práv z tejto Zmluvy, najmä umožní zástupcovi Záložného veriteľa alebo osobám ním povereným vstup na/do Zálohu,
 - 6.2. bude riadne a včas platiť všetky dane a poplatky vyplývajúce z právnych predpisov alebo rozhodnutí príslušných orgánov verejnej moci súvisiacich so Zálohom, ktorými je viazaný,
 - 6.3. bude sa starať o Záloh so starostlivosťou riadneho hospodára, vrátane (bez obmedzení) zdržania sa všetkých činností alebo úkonov, ktoré by znížili alebo poškodili hodnotu Zálohu alebo predstavovali akúkoľvek možnosť zníženia hodnoty alebo poškodenia Zálohu alebo akejkoľvek jeho časti,
 - 6.4. poskytne na požiadanie Záložného veriteľa akúkoľvek ďalšiu súčinnosť, ktorá je nevyhnutná alebo účelná.
7. Počas trvania záložného práva k Zálohu je Záložca oprávnený vykonávať práva spojené so Zálohom neobmedzene, pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak.

Článok V. Výkon záložného práva

1. V prípade, ak Záložca Zabezpečovanú pohľadávku riadne a včas čo i len čiastočne nesplní, môže Záložný veriteľ uspokojiť Zabezpečovanú pohľadávku voči Záložcovi, vrátane príslušenstva, priamo zo Zálohu a to najmä spôsobom uvedeným ods. 4 tohto článku Zmluvy. Záložný veriteľ je oprávnený rozhodnúť sa pre uspokojenie Zabezpečovanej pohľadávky aj iným právne dovoleným spôsobom výkonu záložného práva.
2. Začatie výkonu záložného práva, spolu s uvedením spôsobu uspokojenia Zabezpečovanej pohľadávky zo Zálohu, je Záložný veriteľ povinný písomne oznámiť Záložcovi.
3. Záložný veriteľ je oprávnený kedykoľvek počas výkonu záložného práva, t.j. aj vtedy, ak už výkon záložného práva začal, uskutočňovať výkon záložného práva priamym predajom podľa ods. 4 tohto článku Zmluvy, zmeniť spôsob výkonu záložného práva oznámený Záložcovi v súlade s ods. 2 tohto článku Zmluvy, pričom je o takejto zmene povinný písomne informovať Záložcu spolu s uvedením nového spôsobu uspokojenia Zabezpečovanej pohľadávky.
4. Ak Zabezpečovaná pohľadávka nebude Záložcom riadne a včas splnená a Záložný veriteľ písomne upovedomil Záložcu o začatí výkonu záložného práva podľa ods. 2 tohto článku Zmluvy, je Záložný veriteľ oprávnený vykonať všetky potrebné úkony smerujúce k priamemu predaju Zálohu alebo jeho časti s cieľom z výťažku predaja uspokojiť Zabezpečovanú pohľadávku vrátane príslušenstva. Záložný veriteľ je oprávnený predaj Záloh samostatne alebo pomocou tretej osoby (napr. realitnej kancelárie) najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva.
5. V prípade výkonu záložného práva priamym predajom Zálohu podľa ods. 4 tohto článku Zmluvy, určí hodnotu Zálohu na účely výkonu záložného práva priamym predajom, pri zachovaní odbornej starostlivosti a na náklady Záložcu, znalec zapísaný v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky v príslušnom znaleckom odbore,

- ktorého určí Záložný veriteľ a oznámi ho Záložcovi, a to v znaleckom posudku podľa príslušných právnych predpisov upravujúcich oceňovanie nehnuteľností (ďalej v texte len ako „Znalecký posudok“).
6. V prípade výkonu záložného práva priamym predajom Zálohu podľa ods. 4 tohto článku Zmluvy, je Záložný veriteľ oprávnený prediť Záloh alebo jeho časť:
 - 6.1. počas prvých 90 dní odo dňa vyhotovenia Znaleckého posudku za cenu, ktorá nesmie byť nižšia než 85% hodnoty Zálohu alebo jeho časti určenej podľa ods. 5 tohto článku Zmluvy,
 - 6.2. počas 90 dní odo dňa uplynutia lehoty podľa bodu 6.1. za cenu, ktorá nesmie byť nižšia než 75% hodnoty Zálohu alebo jeho časti určenej podľa ods. 5 tohto článku Zmluvy,
 - 6.3. tomu záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu (bez akýchkoľvek obmedzení) v prípade, že sa Záloh alebo jeho časť nepodarí prediť v lehote 180 dní odo dňa vyhotovenia Znaleckého posudku.
 7. Právo Záložcu navrhnúť Záložnému veriteľovi kedykoľvek v priebehu speňažovania Zálohu konkrétneho záujemcu o nadobudnutie Zálohu zostáva nedotknuté. V prípade, ak kúpna cena ponúknutá takýmto záujemcom bude zodpovedať aspoň kúpnej cene určenej podľa ods. 5 tohto článku Zmluvy a pokiaľ k zaplateniu kúpnej ceny dôjde najneskôr ku dňu účinného prevodu vlastníckeho práva k Zálohu na tretiu osobu, resp. pokiaľ je zaplatenie kúpnej ceny treťou osobou dostatočne zabezpečené, potom je Záložný veriteľ povinný prediť Záloh tomuto záujemcovi.
 8. Záložný veriteľ je okrem výkonu záložného práva uvedeného v ods. 4 tohto článku Zmluvy alternatívne oprávnený zvoliť si jeden z nasledovných spôsobov výkonu záložného práva:
 - 8.1. zariadiť predaj Zálohu vo verejnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení,
 - 8.2. zariadiť predaj Zálohu v exekučnom konaní podľa zákona č. 233/1995 Z. z. v platnom znení,
 - 8.3. zariadiť predaj Zálohu v súlade s ostatnými príslušnými právnymi predpismi.
 9. Záložca splnomocňuje Záložného veriteľa, aby v prípade, ak Záložca Zabezpečovanú pohľadávku riadne a včas čo i len čiastočne nesplní, vykonal všetky potrebné úkony smerujúce k predaju Zálohu s cieľom z výťažku predaja uspokojiť Zabezpečovanú pohľadávku vrátane príslušenstva.
 10. Záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť Záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva, najmä je povinný vydať Záložnému veriteľovi Záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie Zálohu ako aj umožniť Záložnému veriteľovi vstup na Záloh a disponovanie so Zálohom.
 11. Záložný veriteľ má voči Záložcovi právo na úhradu nevyhnutných a účelných nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.
 12. Ak výťažok z predaja Zálohu prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku, Záložný veriteľ je povinný vydať Záložcovi bez zbytočného odkladu hodnotu výťažku predaja, ktorá prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku vrátane príslušenstva po odpočítaní nevyhnutných a účelných nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.

Článok VI. Zánik záložného práva

1. Záložné právo zanikne úplným zánikom Zabezpečovanej pohľadávky a jej príslušenstva.
2. Záložné právo zanikne aj v prípade, ak sa Záložný veriteľ záložného práva vzdá.
3. Záložný veriteľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu po zániku záložného práva poskytnúť Záložcovi na náklady Záložcu potrebnú súčinnosť pri výmaze záložného práva k Zálohu z príslušného katastra nehnuteľností.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

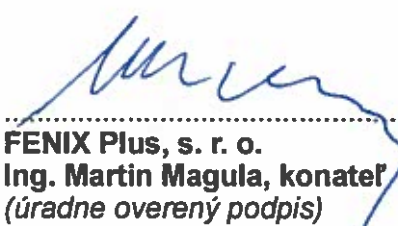
1. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Centrálného registra zmlúv (www.crz.gov.sk) podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

- znení neskorších predpisov. Záložné právo k Zálohu vznikne vkladom do príslušného katastra nehnuteľností.
2. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto Zmluvy je možné len písomnou formou za súhlasu oboch zmluvných strán a to dodatkom k Zmluve.
 3. Pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené niečo iné, na právne vzťahy založené touto Zmluvou sa bude aplikovať zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
 4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy a navzájom sa budú informovať bez zbytočného odkladu o všetkých skutočnostiach potrebných pre splnenie ich záväzkov z tejto Zmluvy a pre naplnenie účelu tejto Zmluvy.
 5. Vyhlásenia alebo oznámenia podľa tejto Zmluvy sa budú doručovať doporučené a to na adresy uvedené pri identifikačných údajoch Zmluvných strán v úvode tejto Zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručení dňom jej prevzatia alebo pokiaľ sa ju nepodarilo doručiť do troch (3) pracovných dní od pokusu o doručenie, považuje sa za doručení uplynutím tretieho pracovného dňa odo dňa pokusu o jej doručenie.
 6. Táto Zmluva sa bude vykladať v súlade so Zmluvou o spolupráci.
 7. Prílohami tejto Zmluvy sú:
 - 7.1. Príloha č. 1: Zmluva o spolupráci;
 - 7.2. Príloha č. 2: Geometrický plán.
 8. Ak sú alebo sa stanú niektoré ustanovenia tejto Zmluvy úplne alebo čiastočne neplatnými, alebo ak chýbajú niektoré ustanovenia, platnosť ostatných ustanovení tým nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo chýbajúceho ustanovenia sa považuje za dohodnutá taká úprava, ktorá zodpovedá zmyslu a účelu tejto Zmluvy, s prihliadnutím na obsah Zmluvy o spolupráci.
 9. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých dva budú slúžiť pre potreby Okresného úradu Levoča, katastrálneho odboru, jeden rovnopis obdrží Záložca a jeden Záložný veriteľ.
 10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

v 20. VII. 23. sp. Podhradie dňa v Spíškem Podhradí dňa 21.07. 2023

Záložca:


FENIX Plus, s. r. o.
Ing. Martin Magula, konateľ
(úradne overený podpis)

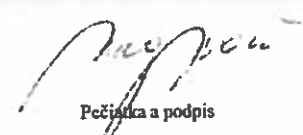
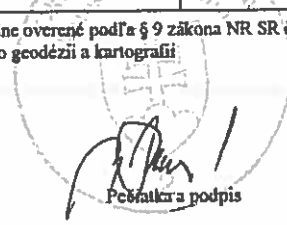
Záložný veriteľ:


Mesto Spíšké Podhradie
MVDr. Michal Kapusta, primátor



Spopliamené v zmysle zákona
NR SR č. 145/1995 Z. z.
o iných poplatkoch

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti

Vyhotovitel' Ing. Juraj Fabian GK-FABIAN 053 02 Klčov 137 IČO: 45 956 898 fabianko@centrum.sk	Kraj Prešovský	Okres Levoča	Obec Spišské Podhradie
	Kat. územie Spišské Podhradie	Číslo plánu 43/2023	Mapový list č. Spišské Podhradie 9-2/41
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov p. č. 2200/57, p.č. 2201/8 a p.č. 2201/13.			
Vyhotovil	Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Katarína Hrišková
Dňa: 11.4.2023	Meno: Ing. Juraj Fabian	Dňa: 12.4.2023	Meno: Ing. Iveta Nagyová
Dňa: 14.4.2023	Číslo: G1-112/23		
Nové hranice boli v prírode označené drev. kolíkmi, znač. sprejom	Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1467	 Pečiatka a podpis		 Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú pložené vo všeobecnej dokumentácii			

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav			Zmeny						Nový stav						
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely		ha	m ²								ha	m ²		
LV	PK	C KN													
<i>Stav právny je totožný s registrom</i>															
<i>C KN</i>															
4001		2200/2	2057		ost. pl.						2200/2	1544		ost. pl. 99	Doterajší
4001		2200/57	6732		ost. pl.						2200/57	3764		ost. pl. 99	detto
4001		2201/1	2858		ost. pl.						2201/1	2062		ost. pl. 99	detto
4001		2201/8	100		ost. pl.						2201/8	1500		ost. pl. 99	detto
4001		2201/13	907		ost. pl.						2201/13	3906		ost. pl. 99	detto
4001		2201/14	122		ost. pl.						2201/14			zaniká	
<i>Spolu:</i>			1	2776							1	2776			

Legenda : Kód spôsobu využívania pozemku : 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku.

