



11165715

Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. 811/CC/22-ZZ1
(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/názov: **CZT Ružomberok, s. r. o.**

Adresa sídla: Bystrická cesta 1, Ružomberok 034 01

IČO: 36 820 300

Register: Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 19360/L
(ďalej „Záložca“)

I. Predmet Zmluvy a zabezpečená 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 dlžníci:
uzatvorili **Zmluvu o úvere č. 811/CC/22** (ďalej vrátane jej neskorších zmien a dodatkov ako „Úverová zmluva“), v ktorej sa zmluvné strany dohodli na poskytnutí úveru vo výške **7.500.000,- EUR** (ďalej „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 Ružomberok**, obec Ružomberok, okres Ružomberok, zapísané na liste vlastníctva vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom, a to:

- Pozemky:

List vlastníctva	Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Register
18924	4909	36 m ²	Zastavaná plocha a nádvorie	C
18924	4915	238 m ²	Zastavaná plocha a nádvorie	C
18924	4916	109 m ²	Ostatná plocha	C
18924	4917	131 m ²	Ostatná plocha	C
18924	4918	136 m ²	Ostatná plocha	C
18924	4920	224 m ²	Zastavaná plocha a nádvorie	C
18924	4921	224 m ²	Zastavaná plocha a nádvorie	C
18924	4922	128 m ²	Ostatná plocha	C



11165715

18924	4923	225 m2	Zastavaná plocha a nádvorie	C
18924	4924	108 m2	Ostatná plocha	C
18924	4925	149 m2	Ostatná plocha	C
18924	4926	380 m2	Zastavaná plocha a nádvorie	C
18924	4927	275 m2	Zastavaná plocha a nádvorie	C
18924	4928	201 m2	Ostatná plocha	C
18924	4929	263 m2	Zastavaná plocha a nádvorie	C
18924	4930	225 m2	Ostatná plocha	C
18924	4931	261 m2	Zastavaná plocha a nádvorie	C
18924	4932	224 m2	Ostatná plocha	C
18924	4933	295 m2	Zastavaná plocha a nádvorie	C
18924	4934	262 m2	Ostatná plocha	C
18924	1562/301	109 m2	Trvalý trávny porast	E
18924	1562/302	27 m2	Trvalý trávny porast	E
18924	1563/301	77 m2	Trvalý trávny porast	E
18924	1563/302	8 m2	Trvalý trávny porast	E
18924	1685/301	116 m2	Trvalý trávny porast	E
18924	1686/302	179 m2	Orná pôda	E
18924	1689	318 m2	Trvalý trávny porast	E
18924	30333/302	662 m2	Zastavaná plocha a nádvorie	E

(ďalej i pre prípad viacerých nehnuteľností len „Záloh 1“)

- Pozemok:

List vlastníctva	Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Register	Spoluvlastnícky podiel
22185	1564	594 m2	Trvalý trávny porast	E	3/4

(ďalej len „Záloh 2“)

(pre spoločné označenie Zálohu 1 a Zálohu 2 ďalej len „Záloh“).

- Záložca je v podiele 1/1 výlučným vlastníkom Zálohu 1 a podielovým spoluvlastníkom Zálohu 2 vo vyššie uvedenom spoluvlastníckom podiele.
- Na zabezpečenie Pohľadávky Záložca zriaďuje a Banka prijíma záložné právo na Záloh.
- Záložné právo sa vzťahuje aj na všetky stavby a budovy nachádzajúce sa na pozemku, ktoré nie sú predmetom evidencie v katastri nehnuteľnosti.
- 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

- Návrh na vklad záložného práva podá a správne poplatky za návrh na vklad uhradí Záložca.
- Záložca predloží Banke jeden rovnopis originálu alebo úradne osvedčenú kópiu návrhu na vklad s vyznačením jeho prijatia príslušným orgánom.
- 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.
- 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.
- 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.
- Ak Pohľadávka nebude riadne a včas splácaná, môže sa Banka v rámci výkonu záložného práva uspokojiť predajom Zálohu, a to ktorýmkoľvek spôsobom :
 - priamym predajom tretej osobe,
 - vyhlásením verejnej obchodnej súťaže určenej neurčitým osobám o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka,



11165715

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 predat' 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 predat' 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 sú tri mesiace od uverejnenia vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže. Vhodným spôsobom uverejnenia podmienok verejnej obchodnej súťaže je oznámenie o vyhlásení verejnej obchodnej súťaže prostredníctvom dvoch realitných kancelárií pôsobiacich 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 zrejma 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; predchádzajúci súhlas Banky sa nevyžaduje pri prevode Zálohu v prospech Dlížníka za predpokladu, že predmetom tejto Zmluvy je zriadenie záložného práva na zabezpečenie Pohľadávky Banky z Úveru, ktorého účelom je zaplatenie kúpnej ceny za prevod vlastníctva k Zálohu v prospech Dlížníka;
 - 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;



11165715

- f) do 5 dní písomne oznámi poisťovateľovi vznik záložného práva k Zálohu a požiada poisťovateľa o vinkuláciu poisťného 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 poisťné riadne a včas a preukáže úhradu poisťného Banke vždy najneskôr do 30 dní odo dňa, kedy malo byť poisťné v zmysle poisťnej zmluvy uhradené;
- h) súhlasí s právom Banky uhradiť pohľadávku poisťovateľa na zaplatenie poisťného, pričom náklady Banky vynaložené na úhradu poisťného sa stávajú Príslušenstvom;
- i) súhlasí s právom Banky uzatvoriť poisťnú zmluvu na Záloh;
- j) sa týmto zaväzuje, že nevykoná úkony, ktorých dôsledkom môže byť skutočnosť, ktorá môže spôsobiť, že Dlžník sa stane spoločnosťou v kríze.
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, alebo;
- d) jeho vyhlásenie sa ukáže ako nepravdivé alebo neúplné;
- a to vo výške Pohľadávky ku dňu, kedy nastane tu uvedená skutočnosť. 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.

v Ružomberku dňa: 19.9.2022

v Ružomberku dňa: 19.9.2022

Slovenská sporiteľňa, a. s.

**Záložca
CZT Ružomberok, s. r. o.**

.....
Ing. Gustáv Šimalčík
Senior Relationship Manager

.....
Ing. Ján Bednárík
konateľ

na základe Dohody o plnomocenstve/ Plnomocenstva

.....
Ing. Zuzana Ševčíková
Špecialista

na základe Dohody o plnomocenstve/ Plnomocenstva