



11165713

Zmluva o budúcej Záložnej zmluve k nehnuteľnostiam č. 811/CC/22-BudZZ1
(ďalej „Zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Slovenská sporiteľňa, a. s.

Tomášikova 48, 832 37 Bratislava

IČO: 00 151 653

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 601/B
(ďalej „Oprávnená strana“)

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 „Zaviazaná strana“)

I.

1. Oprávnená strana ako veriteľ a Zaviazaná strana ako dlžník uzatvorili **Zmluvu o úvere č. 811/CC/22** (ďalej vrátane jej neskorších zmien a dodatkov „Úverová zmluva“), v ktorej sa Zmluvné strany dohodli na poskytnutí úveru vo výške **7.500.000,- EUR**.
2. Oprávnená strana a Zaviazaná strana uzatvárajú zmluvu o budúcej záložnej zmluve k nehnuteľnostiam, a to za účelom zabezpečenia pohľadávky Oprávnenej strany, a to:
 - a) Úverovej pohľadávky;
 - b) Pohľadávky zo Záruky;
 - c) Pohľadávky z Akreditívu;
 - d) pohľadávky Banky, jej Príslušenstva a Poplatkov z Treasury obchodu, ktoré vznikli na základe alebo v súvislosti s Úverovou zmluvou;
 - e) pohľadávky Banky na uhradenie nákladov súvisiacich so Zabezpečením a jeho výkonom a na zaplatenie zmluvných pokút podľa Finančných dokumentov,
 - f) pohľadávky 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) pohľadávky na uhradenie nákladov podľa Budúcej zmluvy,
(ďalej pre všetky hore uvedené prípady alebo ktorýkoľvek z nich „Pohľadávka“).Za účelom uvedeným a po splnení podmienok dohodnutých v tejto zmluve zmluvné strany uzatvoria záložnú zmluvu k nehnuteľnostiam (ďalej „Budúca zmluva“).
3. Predmetom Budúcej zmluvy bude dohoda zmluvných strán o zriadení záložného práva Zaviazanou stranou ako záložcom v prospech Oprávnenej strany ako záložného veriteľa k nehnuteľnosti - stavba **„Mestská plaváreň v Ružomberku“**, ktorej výstavbu realizuje Zaviazaná stavba v katastrálnom území Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, a ktorá doteraz nie je zapísaná na liste vlastníctva vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom (ďalej „Nehnuteľnosť“).
4. Zaviazaná strana do 5 dní po tom ako bude možné na Nehnuteľnosť zriadiť záložné právo ako na stavbu, upovedomí Oprávnenú stranu o tejto skutočnosti.
5. Oprávnená strana návrhom na uzatvorenie Budúcej zmluvy vyzve Zaviazanú stranu na jej uzatvorenie. Zaviazaná strana sa zaväzuje na základe tejto výzvy uzatvoriť s Oprávnenou stranou Budúcu zmluvu v lehote 5 dní od doručenia tejto výzvy, najneskôr však **do 31.03.2025**.
6. V prípade, že Zaviazaná strana nesplní akúkoľvek povinnosť uvedenú v tomto článku, zaplatí Oprávnenej strane zmluvnú pokutu v sume 50 % z výšky Úverového rámca za každé nesplnenie akejkoľvek povinnosti. Ak Zaviazaná strana nesplní svoju oznamovaciu povinnosť, nemá to za následok zánik povinnosti uzatvoriť Budúcu zmluvu.
7. Chýbajúce údaje v Budúcej zmluve je oprávnená doplniť Oprávnená strana.



11165713

II.

Text Budúcej zmluvy bude nasledovný:

Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. (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 „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 dlžník:
Banka a Záložca ako dlžník:
uzatvorili **Zmluvu o úvere č. 811/CC/22** (ďalej vrátane jej neskorších zmien a dodatkov „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
 - a) 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, zapísaná/é na liste vlastníctva č. vedenom Okresným úradom, a to:



11165713

a) stavby

súpisné číslo	charakteristika stavby	na parcele číslo

(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 nehnuteľností.
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 Dĺžníkovi.

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 2 denníkoch vychádzajúcich s celoštátnou pôsobnosťou na území SR. Najvhodnejším z predložených návrhov je návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy s najvyššou kúpnu cenou a najskoršou



11165713

lehotou na zaplataenie 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;
 - 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 požiada 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 zaplataenie poistného, pričom náklady Banky vynaložené na úhradu poistného sa stávajú Príslušenstvom;
- i) súhlasí s právom Banky uzatvoriť poistnú zmluvu na Záloh;
- j) sa týmto zaväzuje, že nevykoná úkony, ktorých dôsledkom môže byť skutočnosť, ktorá môže spôsobiť, že Dĺžnik 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.



11165713

V. Závěrečné 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.

Podpisy zmluvných strán

III.

1. Za oznámenie pre účely Zmluvy sa považuje aj oznámenie telefónom, faxom, e-mailom alebo inými elektronickými médiami, za predpokladu adresovania správ na doleuvedenú adresu:

sídlo/adresa Oprávnenej strany: **Tomášikova 48, 832 37 Bratislava**
tel. č.: +421 910 880 451
e-mailová adresa: accountmanager_Zilina@slsp.sk, simalcik.gustav@slsp.sk

sídlo/adresa Zaviazanej strany: **Bystrická cesta 1, Ružomberok 034 01**
tel. č.: +421 918 708 134
e-mailová adresa: slanicayova@cztrk.eu

IV.

1. Zaviazaná strana vyhlasuje, že sa oboznámila 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.



11165713

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 Zaviazaná strana 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 Zaviazaná strana preukáže Banke zverejnenie Zmluvy spôsobom podľa VOP.

v Ružomberku, dňa 19.9.2022

v Ružomberku, dňa 19.9.2022.

Slovenská sporiteľňa, a. s.

**Zaviazaná strana
CZT Ružomberok, s. r. o.**

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

.....
Ing. Ján Bednárík
konateľ

.....
Ing. Zuzana Ševčíková
Špecialista