



11112167

**Zmluva o budúcej Záložnej zmluve k nehnuteľnostiam  
č. 829/CC/17-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: **Martinská teplárenská, a.s.**

Adresa sídla: Robotnícka 17, Martin 036 80

IČO: 36 403 016

Register: zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Odd. Sa, vložka č. 10329/L  
(ďalej „Zaviazaná strana“)

**I.**

1. Oprávnená strana ako veriteľ a Zaviazaná strana ako dlžník uzatvorili zmluvu o úvere č. **829/CC/17** (ďalej vrátane jej neskorších zmien a dodatkov „Úverová zmluva“), v ktorej sa Zmluvné strany dohodli na poskytnutí úveru vo výške 49.000.000,-EUR.
2. Predmetom tejto Zmluvy je dohoda zmluvných strán, že v znení podľa článku III. a za podmienok tejto Zmluvy uzatvoria záložnú zmluvu, ktorej predmetom bude zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve Zaviazanej strany ako záložcu, určeným v Budúcej Záložnej zmluve ako záloh (ďalej „Budúci záloh“) v prospech Oprávnenej strany ako záložného veriteľa na zabezpečenie pohľadávky Oprávnenej strany (ďalej „Budúca Záložná zmluva“), a to:
  - a) Úverovej pohľadávky;
  - b) pohľadávky Banky na uhradenie nákladov súvisiacich so Zabezpečením a jeho výkonom a na zaplatenie zmluvných pokút podľa Finančných dokumentov,
  - c) pohľadávky Banky a jej Príslušenstvo, ktorá vznikne v dôsledku alebo v súvislosti s/so:
    - ca) zmenou právneho vzťahu alebo záväzku založeného Úverovou zmluvou,
    - cb) nahradením záväzku z Úverovej zmluvy novým záväzkom,
    - cc) plnením dlžníkovi z neplatnej Úverovej zmluvy alebo plnením bez právneho dôvodu alebo z právneho dôvodu, ktorý odpadol,
    - cd) odstúpením alebo vypovedaním Úverovej zmluvy alebo
  - d) pohľadávky na uhradenie nákladov podľa Budúcej Záložnej zmluvy (ďalej pre všetky hore uvedené prípady alebo ktorýkoľvek z nich „Pohľadávka“).
3. Budúcim zálohom budú všetky stavby postavené na nasledovných pozemkoch — parciel registra „C“ — nachádzajúcich sa v katastrálnom území Martin, obec Martin, okres Martin, zapísaných na liste vlastníctva č. 5736 vedenom Okresným úradom Martin:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera v m2
3269/1	Zastavané plochy a nádvoria	22158
3269/5	Zastavané plochy a nádvoria	382
3269/8	Zastavané plochy a nádvoria	1860
3269/9	Zastavané plochy a nádvoria	592
3269/12	Zastavané plochy a nádvoria	10708
3269/13	Zastavané plochy a nádvoria	270
3269/15	Zastavané plochy a nádvoria	485
3269/16	Zastavané plochy a nádvoria	163
3269/18	Zastavané plochy a nádvoria	1346
3269/19	Zastavané plochy a nádvoria	2967
3269/22	Zastavané plochy a nádvoria	392
3269/23	Zastavané plochy a nádvoria	104
3269/24	Zastavané plochy a nádvoria	265



11112167

3269/25	Zastavané plochy a nádvoría	434
3269/26	Zastavané plochy a nádvoría	414
3269/27	Zastavané plochy a nádvoría	248
3269/28	Zastavané plochy a nádvoría	322
3269/29	Zastavané plochy a nádvoría	194
3269/30	Zastavané plochy a nádvoría	1322
3269/31	Zastavané plochy a nádvoría	1032
3269/45	Zastavané plochy a nádvoría	80
3269/57	Zastavané plochy a nádvoría	60184
3269/58	Zastavané plochy a nádvoría	4604
3269/59	Zastavané plochy a nádvoría	2369
3269/60	Zastavané plochy a nádvoría	231
3269/61	Zastavané plochy a nádvoría	290
3269/62	Zastavané plochy a nádvoría	318
3269/64	Zastavané plochy a nádvoría	487
3269/65	Zastavané plochy a nádvoría	574
3269/67	Zastavané plochy a nádvoría	6027
3269/68	Zastavané plochy a nádvoría	8602
3276/25	Zastavané plochy a nádvoría	564

alebo na akomkoľvek inom pozemku, ktorý z nich vznikne na základe geometrického plánu, vrátane priestorov v týchto stavbách nachádzajúcich sa (ďalej „Budúci záloh“).

## II.

1. Zaviazaná strana do piatich dní od nadobudnutia právoplatného kolaudačného rozhodnutia na Budúci záloh, najneskôr však do 30.09.2019, upovedomí Oprávnenú stranu o tejto skutočnosti a predloží jej toto právoplatné kolaudačné rozhodnutie.
2. Oprávnená strana návrhom na uzatvorenie Budúcej Záložnej zmluvy vyzve Zaviazanú stranu na jej uzatvorenie. Zaviazaná strana sa zaväzuje na základe tejto výzvy uzatvoriť s Oprávnenou stranou Budúcu Záložnú zmluvu v lehote 5 dní od doručenia tejto výzvy.
3. V prípade, že Zaviazaná strana nespĺní akúkoľvek povinnosť uvedenú v tomto článku, zaplatí Oprávnenej strane zmluvnú pokutu vo výške 50.000,-EUR za každé nesplnenie akejkoľvek povinnosti. Ak Zaviazaná strana nespĺní svoju oznamovaciu povinnosť, nemá to za následok zánik povinnosti uzatvoriť Budúcu Záložnú zmluvu.
4. Chýbajúce údaje v Budúcej Záložnej zmluve je oprávnená doplniť Oprávnená strana.

## III.

Text Budúcej Záložnej zmluvy bude nasledovný:

### **Záložná zmluva k nehnuteľnostiam** (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: **Martinská teplárenská, a.s.**  
Adresa sídla: **Robotnícka 17, Martin 036 80**  
IČO: **36 403 016**



11112167

Register: zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Odd. Sa, vložka č. 10329/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 Záložca ako dlžník uzatvorili zmluvu o úvere č. 829/CC/17 (ďalej vrátane jej neskorších zmien a dodatkov „Úverová zmluva“), v ktorej sa zmluvné strany dohodli na poskytnutí úveru vo výške 49.000.000,-EUR (ďalej „Úver“).
  3. Záložné právo zabezpečuje:
    - a) Úverovú pohľadávku;
    - b) pohľadávku Banky na uhradenie nákladov súvisiacich so Zabezpečením a jeho výkonom a na zaplatenie zmluvných pokút podľa Finančných dokumentov,
    - c) pohľadávku Banky a jej Príslušenstvo, ktorá vznikne v dôsledku alebo v súvislosti s/so:
      - ca) zmenou právneho vzťahu alebo záväzku založeného Úverovou zmluvou,
      - cb) nahradením záväzku z Úverovej zmluvy novým záväzkom,
      - cc) plnením dlžníkov z neplatnej Úverovej zmluvy alebo plnením bez právneho dôvodu alebo z právneho dôvodu, ktorý odpadol,
      - cd) odstúpením alebo vypovedaním Úverovej zmluvy alebo
- a) pohľadávku na uhradenie nákladov podľa 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 ....., obec ....., okres ....., zapísaná/é na liste vlastníctva č. .... vedenom Okresným úradom ....., a to 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 nehnuteľnosti.

### 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. Banka je povinná po splatení Pohľadávky vydať Záložcovi potvrdenie o úhrade Pohľadávky (kvitanciu) najneskôr do 5 dní od splatenia Pohľadávky.
6. Ak Pohľadávka nebude riadne a včas splácaná, môže sa Banka v rámci výkonu záložného práva uspokojiť predajom Zálohu a to ktorýkoľvek spôsobom :



11112167

- 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.
7. Banka je oprávnená zmeniť spôsob výkonu záložného práva. Zmenu spôsobu výkonu záložného práva Banka písomne oznámi Záložcovi a Dlužníkovi.

#### *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 10%.

#### *Verejná obchodná súťaž*

11. Banka uspokojí Pohľadávku z výťažku z predaja Zálohu vyhlásením verejnej obchodnej súťaže. Dostatočnou lehotou trvania verejnej obchodnej súťaže je jeden mesiac 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 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 zrejmá z výpisu z LV predloženého Záložcom Banke v čase pred uzatvorením Zmluvy, a tiarch, o ktorých Banka bola informovaná pred uzavretím Zmluvy,
  - b) neprebíha ani nehrozí žiadne správne, súdne, exekučné alebo iné konanie súvisiace so Zálohom, ktoré by mohlo mať negatívny vplyv na hodnotu Zálohu.
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 s výnimkou vecného bremena v prospech správcov sietí) 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 na žiadosť Banky jej predloží všetky ňou požadované 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



11112167

- 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 poisťného plnenia dohodnutých v Úverovej zmluve; 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, ak ho v dohodnutej lehote neuzatvorí Záložca;
  - j) sa týmto zaväzuje, že nevykoná úkony, ktorých dôsledkom môže byť skutočnosť, ktorá môže spôsobiť, že Dlužník 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;
  - c) poruší akýkoľvek záväzok uvedený v Zmluve alebo
  - d) jeho vyhlásenie sa ukáže ako nepravdivé alebo neúplné;
- a to vo výške 50.000,-EUR v prípadoch uvedených v písm. a) a b) tohto bodu a 10.000,-EUR v ostatných prípadoch. 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) Sadzobník a
  - c) 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 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 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

## IV.

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

sídlo/adresa Oprávnenej strany: Tomášikova 48, 832 37 Bratislava  
tel. č.: +421 2 4862 6034  
e-mailová adresa: [horvathova.dana@slsp.sk](mailto:horvathova.dana@slsp.sk)

sídlo/adresa Zaviazanej strany: Robotnícka 17, Martin 036 80  
tel. č.: 0910684054



e-mailová adresa: [Radoslav.jakab@mtas.sk](mailto:Radoslav.jakab@mtas.sk)

**V.**

1. Zviazaná 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) Sadzobník a
  - c) 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 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 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 Zviazaná 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 Zviazaná strana preukáže Banke zverejnenie Zmluvy spôsobom podľa VOP.

V Bratislave, dňa: 18.01.2018

V Bratislave, dňa: 18.01.2018

Slovenská sporiteľňa, a. s.

Zviazaná strana  
**Martinská teplárenská, a.s.**

.....  
Ing. Peter Jagoš  
poverený vedením odboru  
veľkých firemných klientov a  
financovania nehnuteľností

.....  
Ing. Michal Polóni  
predseda predstavenstva

.....  
Ing. Dana Horváthová  
Relationship Manager

.....  
Ing. Martin Bonko  
člen predstavenstva

Totožnosť osôb podpisujúcich za Zviazanú stranu overil:

.....  
Ing. Dana Horváthová  
Relationship Manager