



11112165

Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. 829/CC/17-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: **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 „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 dlžníci uzatvorili zmluvu o úvere č. 829/CC/17 (ďalej vrátane jej neskorších zmien a dodatkov ako „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
 - d) 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 Martin, obec Martin, okres Martin, zapísané na liste vlastníctva č. 5736 vedenom Okresným úradom Martin, a to:

a) pozemky – parcely registra „C“

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



11112165

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

b) stavby

súpisné číslo	charakteristika stavby	na parcele číslo
5547	Chem. úpravňa vody	3269/8
5548	Chem. úpravňa vody	3269/9
5550	Výrobná hala	3269/12
5555	Regulač. st. plynu	3269/23
5562	Kotolňa III	3269/30
5572	Výmeníková stanica	3269/45

(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. Banka je povinná po splatení Pohľadávky vydať Záložcovi potvrdenie o úhrade Pohľadávky (kvitanciu) najneskôr do 10 dní od splatenia Pohľadávky.



11112165

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.
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 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 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 neviazu 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 poisť Záloh minimálne pre prípad poškodenia a zničenia Zálohu vo výške, spôsobom a u poisťovateľa akceptovaných Bankou, pričom poisťná zmluva nesmie byť uzatvorená na prvé riziko; to



11112165

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 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 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 zaplatenie poistného, pričom náklady Banky vynaložené na úhradu poistného sa stávajú Príslušenstvom;

i) súhlasí s právom Banky uzatvoriť poistnú 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 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;

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.

V Bratislave, dňa: 18.01.2018

V Bratislave, dňa: 18.01.2018

Slovenská sporiteľňa, a. s.

Záložca

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