

# ZMLUVA

## o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti

reg. č. 788294/Zal/1

(ďalej len „Záložná zmluva“)



### I. Zmluvné strany

**Československá obchodná banka, a. s.**, Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 4314/B (ďalej len „Záložný veriteľ“)

a

Názov:	Mesto Kežmarok
IČO:	00326283
Sídlo:	Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok, Slovenská republika
Zastúpený:	PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA – primátor mesta
Štátna príslušnosť:	SK - Slovenská republika
Druh dokladu totožnosti:	Občiansky preukaz
Číslo dokladu totožnosti:	

(ďalej len „Záložca“)

uzatvárajú podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení túto Záložnú zmluvu:

### II. Zabezpečovaná pohľadávka

1. Zmluvné strany zriaďujú záložné právo k nižšie uvedeným nehnuteľnostiam na zabezpečenie pohľadávok Záložného veriteľa voči:

Meno, priezvisko, titul:	PaedDr. Eva Raffajová
Rodné priezvisko:	
Rodné číslo:	
Dátum narodenia:	
Adresa trvalého pobytu:	Košická 2005/10, 060 01 Kežmarok, Slovenská republika

(ďalej len „Dlžník“)

vyplyvajúcich zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie, reg. č. 788294, zo dňa ..... (ďalej len „Zmluva o úvere“), vo výške 55 000 EUR, slovami: päťdesiatpäťtisíc euro (ďalej len „istina“), v súlade so splatnosťou podľa Zmluvy o úvere a to na zabezpečenie splatenia: úverovej pohľadávky podľa Zmluvy o úvere v znení prípadných dodatkov a jej príslušenstva a to úrokov, úrokov z omeškania, iných poplatkov, výdavkov a zmluvných pokút pri porušení Zmluvy o úvere; nákladov spojených s ich uplatnením (nákladmi sú súdne trovy, nevyhnutne a účelne vynaložené náklady spojené s výkonom záložného práva a iné náklady stanovené právnym predpisom) a poplatkov uplatňovaných Záložným veriteľom podľa platného Sadzobníka Banky v súvislosti so zabezpečenou pohľadávkou; pohľadávky a jej príslušenstva, ktorá by vznikla Záložnému veriteľovi odstúpením, výpoveďou alebo iným zánikom platnosti predmetnej Zmluvy o úvere; pohľadávky a jej príslušenstva na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktorá vznikne, resp. vznikla Záložnému veriteľovi v súvislosti so Zmluvou o úvere v dôsledku plnenia Záložného veriteľa bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol; pohľadávky s príslušenstvom, ktorá vznikne na základe zmeny právneho vzťahu založeného Zmluvou o úvere alebo nahradením právneho záväzku založeného Zmluvou o úvere novým záväzkom; pohľadávky Záložného veriteľa s príslušenstvom, ktorá vznikne z dôvodu uplatnenia náhrady škody súvisiacej s konaním alebo opomenutím konania

podľa predmetnej Zmluvy o úvere alebo tohto ustanovenia (ďalej len „Pohľadávka/Pohľadávky“ alebo „Úver“).

2. Hodnota zabezpečenej Pohľadávky je vo výške istiny a jej príslušenstva.

### III. Predmet zabezpečenia

1. Záložca ako vlastník na zabezpečenie Pohľadávky Záložného veriteľa, vrátane príslušenstva, uvedenej v čl. II., dáva Záložnému veriteľovi do zálohu nižšie uvedené nehnuteľnosti:

- a) byt č. 31, 9.p., vchod 10, KEŽMAROK, v bytovom dome súp.č. 2005 na parc. CKN č. 668/7 a podiel 7252 / 242576 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na parc. CKN č. 668/7 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 437 m<sup>2</sup>, všetko zapísané na LV č. 3125 podľa výpisu z LV zo dňa 19.12.2023, vydanom Okresným úradom Kežmarok, Okres Kežmarok, Obec KEŽMAROK a v katastrálnom území Kežmarok, Záložné práva: záložné právo podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z.z.  
Spoluvlastnícke podiely:  
- Mesto Kežmarok, IČO 00326283, podiel 1 / 1

(všetko ďalej len „Nehuteľnosti“)

2. Záložný veriteľ vyhlasuje, že vyššie uvedené Nehuteľnosti do zálohu prijíma.

3. Záložca vyhlasuje, že je vlastníkom Nehuteľnosti v podiele podľa čl. III. ods. 1 Záložnej zmluvy, a že tieto Nehuteľnosti nie sú zaťažené právami tretích osôb, ako napríklad nájomné právo alebo právo užívať nehnuteľnosť, a že na Nehuteľnostiach neviazu žiadne vecné bremená či predkupné práva, ani zákonné alebo sudcovské záložné práva a že nie sú dané predpoklady pre ich vznik, s výnimkou tých, ktoré sú uvedené na príslušnom výpise z listu vlastníctva, ktorý Záložca odovzdal Záložnému veriteľovi pred podpisom Záložnej zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pri zmene užívania stavby, resp. inej prípadnej rekonštrukcii, prístavbe alebo nadstavbe zostáva celá stavba založená v prospech Záložného veriteľa i s jej prístavbou alebo nadstavbou. V prípade nadobudnutia vlastníckeho práva k podielu na pozemku k bytu uvedenému v tomto článku, ktorý v čase uzatvorenia Záložnej zmluvy nebol predmetom zabezpečenia, sa Záložca zaväzuje založiť v prospech Záložného veriteľa nadobudnutý podiel na pozemku k bytu.

### IV. Záväzky Záložcu

1. Záložca sa zaväzuje bezodkladne písomne oznámiť Záložnému veriteľovi zriadenie záložného práva k Nehuteľnostiam v prospech tretej osoby a skutočnosti, ktoré majú vplyv na zmenu hodnoty Nehuteľností ako predmetu zabezpečenia, najmä ich poškodenie a pod.. Ďalej sa zaväzujú písomne informovať Záložného veriteľa najmä o zmene svojho trvalého bydliska, pobytu, mena a priezviska, obchodného mena, resp. sídla.

2. Záložca sa zaväzuje vopred písomne požiadať Záložného veriteľa o jeho súhlas na:

- a) výstavbu nehnuteľnosti na pozemku, ak je predmetom zabezpečenia iba stavebný pozemok. Tento súhlas sa nevyžaduje, pokiaľ je výstavba financovaná z ďalšieho úveru, poskytnutého Záložným veriteľom,
- b) zmenu stavby - Nehuteľnosti, t.j. stavebné úpravy, nadstavby, prístavby alebo zmena stavby pred jej dokončením, na realizáciu ktorých sa vyžaduje stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebnému úradu. Záložca je povinný k takejto žiadosti doložiť príslušnú dokumentáciu súvisiacu s požadovanou zmenou stavby (napr. projekt, rozpočet atď.). Tento súhlas sa nevyžaduje v prípade, že zmena stavby je realizovaná v súlade s účelom Úveru a ak je predmetná Nehuteľnosť Objektom Úveru,
- c) zmenu v užívaní stavby - Nehuteľnosti,
- d) uzatvorenie nájomných, resp. podnájomných zmlúv viažucim sa k Nehuteľnostiam a to na dobu dlhšiu ako päť rokov,
- e) prevod Nehuteľností na tretiu osobu,
- f) zriadenie vecného bremena, vecného alebo akéhokoľvek iného práva tretej osoby k Nehuteľnostiam,



g) zmenu Nehnutelnosti formou geometrického plánu.

V prípade, že sa Záložný veriteľ v lehote jedného mesiaca od preukázateľného doručenia takejto žiadosti Záložcu k nej písomne nevyjadrí, zmluvné strany sa výslovne dohodli, že takéto nevyjadrenie sa Záložného veriteľa sa považuje za jeho súhlas.

3. Záložca sa zaväzuje sprístupniť na výzvu Záložného veriteľa Predmet zabezpečenia poverenému zástupcovi Záložného veriteľa za účelom kontroly vykonania zmien podľa ods. 2 tohto článku a pre účely precenenia hodnoty Nehnutelnosti.
4. Záložný veriteľ udeľuje Záložcovi vopred svoj výslovný súhlas na prevod Nehnutelností pre prípad, že sa ich vlastníkom stane Dĺžník, s ktorým Záložný veriteľ uzatvoril Zmluvu o úvere, špecifikovanú v čl. II. Záložnej zmluvy. Prevodom vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam na Dĺžníka je následne Dĺžník povinný plniť všetky povinnosti Záložcu a Záložný veriteľ nie je od tohto okamihu oprávnený požadovať od Záložcu splnenie povinností vyplývajúcich zo Záložnej zmluvy. Banka je oprávnená údaje vyplývajúce zo Zmluvy o úvere chránené bankovým tajomstvom sprístupniť všetkým subjektom, ktoré poskytli zabezpečenie. Ustanovenie tohto odseku sa neuplatňuje, ak je osoba Záložcu totožná s osobou Dĺžníka.
5. Záložca sa zaväzuje požiadať Okresný úrad o vklad záložného práva, pričom znáša náklady s tým spojené. Vyporiadanie týchto nákladov medzi Dĺžníkom a Záložcom je predmetom úpravy ich vzájomných vzťahov.
6. V prípade vyhlásenia konkurzu, resp. reštrukturalizácie na majetok Záložcu a/alebo v prípade zápisu exekučného záložného práva na Nehnutelnosť zriadeného bez súhlasu Záložného veriteľa je Záložný veriteľ oprávnený vyhlásiť predčasnú splatnosť Pohľadávky vyplývajúcej zo Zmluvy o úvere s čím Záložca súhlasí.
7. Záložný veriteľ je oprávnený vyhlásiť predčasnú splatnosť Pohľadávky vyplývajúcej zo Zmluvy o úvere s čím Záložca súhlasí, aj v prípade, že je na Nehnutelnosti začatý výkon záložného práva prednostným záložným veriteľom zapísaným na liste vlastníctva v poradí pred Záložným veriteľom a Dĺžník nedoplní zabezpečenie Pohľadávky vyplývajúcej zo Zmluvy o úvere minimálne na pôvodný rozsah.

## V. Realizácia záložného práva

1. Záložca sa zaväzuje nekonať pri realizácii záložného práva žiadne protopatrenia, najmä sa zaväzuje umožniť na výzvu Záložného veriteľa vstup a prehliadku Nehnutelností potenciálnym kupujúcim a zástupcom dražobníka. Záložca súhlasí s tým, že Záložný veriteľ uplatní svoje práva zo zálohu a uspokojí svoje Pohľadávky zabezpečené záložným právom v prípade, že Pohľadávky Záložného veriteľa, resp. ktorákoľvek jednotlivá z Pohľadávok, ktoré sú zabezpečené Záložnou zmluvou a špecifikované v čl. II., nebudú k dátumu ich splatnosti riadne uspokojené. Ak do 10 dní od doručenia písomného upozornenia, odoslaného na poslednú Záložnému veriteľovi známu adresu, neuhradí Záložca Záložnému veriteľovi svoj splatný záväzok, v prípade, že Záložca je súčasne Dĺžníkom podľa Zmluvy o úvere alebo nedôjde k dohode medzi Záložcom a Záložným veriteľom o predaji Nehnutelností, má Záložný veriteľ právo sa domáhať uspokojenia svojej Pohľadávky predajom Nehnutelností podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov alebo predajom podľa zákona č. 233/95 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.
2. Záložca súhlasí s tým, že peňažné prostriedky získané realizáciou záložného práva budú Záložným veriteľom použité na započítanie, resp. na úhradu zabezpečovaných Pohľadávok Záložného veriteľa. Záložný veriteľ sa zaväzuje prebytok výťažku z predaja založených Nehnutelností, ktorý prevyšuje všetky zabezpečené Pohľadávky uvedené v čl. II. (a ich príslušenstvo) po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov, vydať bezodkladne Záložcovi. Záložný veriteľ nevydá Záložcovi prebytok výťažku z predaja založených Nehnutelností v prípade, ak Záložnému

veriteľovi vznikla povinnosť vložiť tento prebytok z výťažku do notárskej úschovy v prospech ostatných záložných veriteľov.

## VI. Záverečné ustanovenia

1. Záložné právo zaniká dňom splatenia Pohľadávok vrátane príslušenstva, špecifikovaných v čl. II. Záložnej zmluvy. Záložný veriteľ bez zbytočného odkladu vystaví potvrdenie o zániku záložného práva pre výmaz tohto práva z katastra nehnuteľností. Ak nedôjde k čerpaniu Úveru v termíne dohodnutom v Zmluve o úvere, špecifikovanej v čl. II. Záložnej zmluvy, Záložný veriteľ bez zbytočného odkladu po uplynutí takéhoto termínu vystaví potvrdenie o zániku záložného práva pre výmaz tohto práva z katastra nehnuteľností.
2. Záložná zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, ktorých obsah sa zhoduje. Všetky rovnopisy majú právnu silu originálu, z ktorých obdrží 2 vyhotovenia Okresný úrad a 1 vyhotovenie každá zo zmluvných strán, pričom ak je viac subjektov na ktorejkoľvek zmluvnej strane 1 vyhotovenie obdrží každý z nich. Záložca berie na vedomie, že Banka je oprávnená sprístupniť Dlížníkovi túto Záložnú zmluvu, to neplatí, ak je osoba Záložcu totožná s osobou Dlížníka.
3. Banka informuje Záložcu, že zásady spracúvania osobných údajov v zmysle Nariadenia európskeho parlamentu a rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov sú upravené v Memorande osobných údajov ČSOB Finančnej skupiny (ďalej ako Memorandum) a sú poskytnuté Záložcovi formou zverejnenia v pobočke alebo na [www.csob.sk/pravne-informacie#memorandum-ochrany-osobnych-udajov](http://www.csob.sk/pravne-informacie#memorandum-ochrany-osobnych-udajov).

Kežmarok, 21. 12. 2023

Kežmarok, 21. 12. 2023

**Záložný veriteľ:**

**Záložca:**

**Československá obchodná banka, a. s.**

---

Andrea Brunsteinerová  
Prémiový bankár

---

Mesto Kežmarok  
zastúpený: PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA

---

Mário Lendák  
Poradca senior