

## Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok

uzatvorená podľa § 151 a) 151 md Občianskeho zákonníka a zák. č. 162/1995 Z.z. o zápise  
vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam,  
uzatvorená medzi zmluvnými stranami

### 1. Záložný veriteľ:

**Prvá stavebná sporiteľňa, a. s.**, Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, zapísaná v Obchodnom  
registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 479/B, IČO: 31 335 004, v mene ktorej

koná v zastúpení na základe poverenia:  
Ing. Viera Hammelová, starostlivosť o klientov - SOK,  
Martina Genčíková, starostlivosť o klientov - SOK  
- ako záložný veriteľ (ďalej len "záložný veriteľ")

a

### 2. Záložca/-ovia:

názov Mesto Kežmarok  
sídlo Hlavné námestie 1  
060 01 Kežmarok  
IČO 00326283  
v zastúpení PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA, primátor mesta  
trvale bytom 060 01 Kežmarok

ako záložca (ďalej v texte i pre prípad viacerých záložcov len krátko "záložca")

ako záložca (ďalej v texte i pre prípad viacerých záložcov len krátko "záložca")

uzatvárajú zmluvu s nasledovným obsahom:

### ČASŤ 1

#### Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok

##### I.

##### Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je zriadenie záložného práva na zabezpečenie zaplatenia pohľadávky a jej príslušenstva (istiny úveru spolu s úrokmi, úrokmi z omeškania, poplatkami podľa platného sadzovníka poplatkov a tiež nákladmi a poplatkami súvisiacimi s realizáciou záložného práva a s vymáhaním pohľadávky) vzniknutej z úveru poskytnutého na základe zmluvy o úvere

4107073 1 01,

uzatvorenej dňa \_\_\_\_\_



medzi veriteľom Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s., Bratislava a stavebným sporiteľom -  
dlžníkom: **Silvia Gemzová**, 060 01 Kežmarok 1

2. Záložné právo sa zriaďuje aj na pohľadávku s príslušenstvom, ktorá vznikne záložnému veriteľovi v prípade vyhlásenia mimoriadnej splatnosti, alebo odstúpenia od zmluvy o úvere uvedenej v bode 1. tohto článku, alebo na pohľadávku s príslušenstvom na vydanie bezdôvodného obohatenia vzniknutého z dôvodu plnenia veriteľa z neplatného právneho úkonu, resp. plnenia z právneho úkonu, ktorý odpadol v súvislosti so zmluvou o úvere uvedenou v bode 1. tohto článku.

Výška úveru poskytnutého veriteľom predstavuje sumu **58 545,59 EUR** a táto istá suma je súčasne zmluvnými stranami považovaná za najvyššiu hodnotu istiny, do ktorej sa pohľadávka záložného veriteľa zabezpečuje.

3. Záložca (-ovia):

Mesto Kežmarok prehlasuje, že je výlučným vlastníkom 1/1 nehnuteľnosti a má dispozičné ničím neobmedzené právo k nehnuteľnému majetku zapísanom na:

**List vlastníctva č.:** 3125  
**Okres:** Kežmarok  
**Obec:** Kežmarok  
**Katastrálne územie:** Kežmarok  
**č. parcely reg. "C" KN: 668/7, č. súpisné stavby: 2005, druh: Byt, číslo bytu: č. 30, p.: 8**  
**vchod:** 10  
**ulica:** Košická  
**Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach a pozemku: 7102/242576**  
**č. parcely reg. "C" KN: 668/7, výmera: 437.00 m2, druh: Zastavané plochy a nádvorcia**

a tento nehnuteľný majetok dáva do zálohu a zriaďuje k nemu záložné právo pre záložného veriteľa, ktorý toto právo prijíma.



**3.1 Záložca vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:**

- a) na nehnuteľnom majetku založenom v zmysle tejto zmluvy neviaznu žiadne ťarchy, obmedzenia a iné právne povinnosti, vynímajúc práva a ťarchy, ktoré boli zriadené v čase pred podpisom tejto zmluvy,
- b) neuzatvoril písomnú zmluvu o zriadení záložného práva s tretou osobou na nehnuteľný majetok založený touto zmluvou, nezaregistroval a ani nepodal návrh na vklad záložného práva na nehnuteľný majetok založený touto zmluvou v prospech tretej osoby,
- c) založený nehnuteľný majetok nie je predmetom nájomných alebo podnájomných vzťahov a tretie osoby nemajú k nemu nájomné práva ani iné užívacie práva,
- d) neprebíha žiadne správne, súdne alebo iné konanie o predmete zálohu, v zmysle tejto zmluvy, vrátane konania o vznesených reštitučných nárokoch k zálohu alebo jeho časti,
- e) voči nemu nie je vedené žiadne konkurzné konanie, exekučné konanie, dražba, konanie o výkon rozhodnutia, ani iné konanie, ktoré by obmedzovalo jeho právo zaťažiť predmet zálohu,
- f) zriadenie záložného práva nie je v rozpore s účelom použitia nehnuteľnosti ani s podmienkou nadobudnutia predmetu zálohu záložcom.
- g) nie je vo vzťahu k záložnému veriteľovi osobou s osobitným vzťahom podľa §35 ods. 4) zákona č. 483/2001 Z.z o bankách a v prípade nepravdivosti tohto vyhlásenia sa zmluva stáva neplatnou dňom, kedy sa záložný veriteľ o nepravdivosti tohto vyhlásenia dozvie.

**3.2 Záložca vyhlasuje, že bol oboznámený s úplným znením zmluvy o úvere špecifikovanej v bode 1. článku I. Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a Všeobecnými podmienkami stavebného sporenia a úverov pre fyzické osoby a je si vedomý všetkých povinností vzniknutých z tohto vzťahu.**

## **II.**

### **Trvanie záložného práva**

1. Záložné právo k zálohu vznikne povolením vkladu záložnej zmluvy do katastra nehnuteľností a toto bude vyznačené na príslušnom liste vlastníctva v časti C. Ťarchy.
2. Záložné právo sa počas svojho trvania vzťahuje aj na všetky budúce prírastky (najmä nadstavby, vstavby a prístavby), ako aj na príslušenstvo založeného nehnuteľného majetku.
3. Záložné právo vyplývajúce z tejto zmluvy zaniká:
  - 3.1 zaplatením zabezpečovanej pohľadávky spolu s príslušenstvom,
  - 3.2 vzdaním sa záložného práva záložným veriteľom,
  - 3.3 poskytnutím iného zabezpečenia, s ktorým bude záložný veriteľ súhlasiť.

## **III.**

### **Povinnosti záložcu**

1. Záložca sa zaväzuje, že po podpísaní tejto zmluvy požiada v zmysle zák. č. 162/1995 Z.z. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam príslušný Okresný úrad, Katastrálny odbor o povolenie zápisu do katastra nehnuteľností a zabezpečí podanie návrhu na vklad záložného práva do KN a po zápise záložného práva predloží záložnému veriteľovi list vlastníctva s vyznačením ťarchy. Poplatky za návrh na vklad a ostatné náklady spojené so zriadením záložného práva znáša záložca.
2. Záložné právo vzniká dňom právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností. V prípade, že príslušný Okresný úrad, Katastrálny odbor, rozhodne o zamietnutí zápisu vkladu, táto zmluva nenadobudne účinnosť.



3. Záložca sa zaväzuje založenú nehnuteľnosť sprístupniť záložnému veriteľovi za účelom vykonania obhliadky a poskytnúť mu súčinnosť potrebnú na realizáciu záložného práva v prípade, ak pohľadávka záložného veriteľa nebude riadne a včas splácaná.
4. Záložca vyhlasuje, že počas trvania záložného práva záloh bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa neprevedie na iného vlastníka (tretiu osobu), nescudzí, nezataží inými záložnými právami v prospech tretej osoby a ani neuzatvorí nájomnú zmluvu alebo inú zmluvu umožňujúcu užívanie predmetu zálohu treťou osobou.  
V prípade, že je zálohom samostatný pozemok, záložca sa zaväzuje nezriadiť na ňom stavbu, resp. právo stavby v prospech tretej osoby bez súhlasu záložného veriteľa. Pokiaľ záložný veriteľ udelí súhlas zriadiť na pozemku stavbu, záložca sa zaväzuje, zriadiť k predmetnej stavbe záložné právo v prospech záložného veriteľa, a to do 60 dní od zápisu stavby do LV. Záložca tiež vyhlasuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa nezriadi žiadne iné právo zodpovedajúce vecnému bremenu ani iné práva pokiaľ by boli zriadené ako vecné práva k nehnuteľnostiam, a to až do úplného zaplatenia pohľadávky, vrátane príslušenstva. Záložca sa zaväzuje o založený majetok riadne starať a chrániť ho pred zničením.
5. Záložca súhlasí, aby záložné právo malo účinky aj na jeho dediča/dedičov, resp. pri právnických osobách na právnych nástupcov.
6. Záložca sa zaväzuje poistiť nehnuteľnosť, ktorá je predmetom záložného práva, proti všetkým škodám, ktoré by na majetku mohli vzniknúť a poistné plnenie vinkuluje v prospech záložného veriteľa, ak ten o to požiada. V prípade vzniku poistnej udalosti je záložca povinný uvedenú skutočnosť bezodkladne oznámiť veriteľovi. Záložca sa zaväzuje riadne a včas platiť poistné z vinkulovanej poistnej zmluvy počas celej doby trvania záložného práva. V prípade, ak záložca prestane platiť poistné, je záložný veriteľ oprávnený uhradiť tento záväzok s právom následného vymáhania od záložcu. V prípade poistnej udalosti záložca súhlasí, aby poistné plnenie vyplatila poisťovňa záložnému veriteľovi, ktorý z tejto sumy uhradí faktúru za materiál a prácu vynaloženú na odstránenie škody vzniknutej poistnou udalosťou na záložnom objekte, resp. celú túto sumu poukáže záložný veriteľ priamo záložcovi, ak tento preukáže, že škodu na záložnom objekte odstránil.
7. Ak vyjde najavo, že hodnota nehnuteľnosti založenej touto zmluvou už nepostačuje k zabezpečeniu úhrady pohľadávky veriteľa s príslušenstvom na základe uzatvorenej zmluvy o úvere špecifikovanej v bode 1 článku I. tejto zmluvy v dôsledku vady, alebo inej okolnosti na strane záložcu, alebo inej zmeny hodnoty nehnuteľnosti, záložca sa zaväzuje na požiadanie záložného veriteľa primerane doplniť zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom. Ak záložca v lehote 60 dní od preukázania skutočnosti takéto záruky nepredloží, záložnému veriteľovi vznikne uplynutím tejto lehoty právo vyhlásiť mimoriadnu splatnosť zmluvy o úvere, uvedenej v bode 1 čl. I. tejto zmluvy alebo od zmluvy o úvere odstúpiť.



8. Záložca (pod záložcom sa výlučne v obsahu tohto bodu zmluvy rozumie záložca fyzická osoba alebo zástupcovia záložcu, ktorý je právnická osoba) súhlasí v zmysle zákona o bankách, aby PSS, a. s., - záložný veriteľ spracoval jeho osobné údaje, ktorými sú meno, priezvisko, titul, dátum narodenia, rodné číslo, bydlisko a ďalšie údaje tvoriace predmet bankového tajomstva a tieto údaje poskytovala na spracovanie tretím osobám, ktoré vedú alebo budú viesť registre bankových úverov a iných bankových produktov a súčasne ho záložný veriteľ informuje o príjemcoch týchto údajov, ktorí vykonávajú činnosť finančného sprostredkovania pre záložného veriteľa a príjemcoch ktorí budú uskutočňovať vymáhanie pohľadávok pre záložného veriteľa, ktorými sú súdny exekútor, dražobník, znalec a advokát, a tretím osobám, ktoré prejavia záujem o odkúpenie pohľadávky zabezpečenej touto zmluvou o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok, ak s plnením peňažného záväzku zodpovedajúcej pohľadávke je dlžník v omeškaní nepretržite dlhšie ako 90 kalendárnych dní. Tento súhlas nezaniká vyhlásením mimoriadnej splatnosti úveru alebo odstúpením od tejto zmluvy, je platný do úplného vymoženia pohľadávky veriteľa, a je neodvolateľný. Súhlas je daný v zmysle zákona č. 483/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov. Záložca súčasne vyhlasuje, že bol pred podpisom tejto zmluvy oboznámený s informáciou o spracúvaní osobných údajov pre klientov, dostupnou na obchodných zastúpeniach záložného veriteľa a na webovej stránke [www.pss.sk](http://www.pss.sk) v časti ochrana osobných údajov.

#### IV.

#### Výkon záložného práva

1. Ak pohľadávka uvedená v bode 1. článku I. tejto zmluvy nebude riadne a včas splácaná, záložný veriteľ je oprávnený začať výkon záložného práva a uspokojiť svoju pohľadávku výťažkom z predaja predmetu záložného práva, a to na dobrovoľnej dražbe podľa zák. č. 527/2002 Z.z. v platnom znení, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov. U všetkých vecí daných do zálohu záložca súhlasí s tým, že v prípade nesplnenia záväzku dlžníka, záložný veriteľ uspokojí svoju pohľadávku s príslušenstvom aj vtedy, ak bola jeho pohľadávka premlčaná.
2. Nevyhnutne a účelne vynaložené náklady súvisiace s výkonom záložného práva (náklady, správne poplatky) sú súčasťou pohľadávky záložného veriteľa voči záložcovi. Počas výkonu záložného práva podľa bodu 2. tohto článku je záložný veriteľ oprávnený kedykoľvek zmeniť spôsob výkonu záložného práva a predat predmet záložného práva na dobrovoľnej dražbe alebo iným zákonom umožneným spôsobom.
3. Záložca sa zaväzuje spolupracovať so záložným veriteľom pri realizácii záložného práva, vrátane vypratania zálohu, poskytnutia potrebnej dokumentácie a umožniť súdnym znalcom i všetkým záujemcom obhliadku založeného majetku, a to na požiadanie záložného veriteľa, resp. ním poverenej osoby. Záložca sa zaväzuje v prípade realizácie záložného práva dobrovoľne sa vystahovať z objektu, ktorý je predmetom záložného práva, a to do 15 kalendárnych dní po vydaní príslušného právoplatného rozhodnutia súdu a od písomného vyzvania záložného veriteľa.
4. Záložný veriteľ je oprávnený uskutočniť všetky úkony potrebné a nevyhnutné k realizácii záložného práva podľa tejto zmluvy a v mene záložcu urobiť všetky právne úkony potrebné k prevodu vlastníctva k predmetu záložného práva na tretiu osobu, pričom záložca je povinný strpieť výkon záložného práva.
5. Záložný veriteľ je pri realizácii záložného práva oprávnený prevziať záloh do držby, a to osobne alebo prostredníctvom tretích osôb, písomne splnomocnených záložným veriteľom, pričom na tento účel sú záložný veriteľ alebo splnomocnené tretie osoby oprávnení priestory zálohu vypratáť na náklady záložcu.



6. Záložný veriteľ je oprávnený poveriť realizáciou výkonom záložného práva tretiu osobu oprávnenú na takúto činnosť v zmysle zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení, zák. č. 455/1991 Zb. (Živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, resp. zákona č. 233/1995 Z.z.(Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov.
7. Záložca vyhlasuje, že nevykoná žiadne opatrenia, ktorými by bránil uplatneniu nárokov záložného veriteľa vyplývajúcich z tejto zmluvy a že si je vedomý právnych následkov porušenia tohto ustanovenia.
8. Táto záložná zmluva zabezpečuje všetky súčasné a budúce nároky záložného veriteľa voči dlžníkovi vyplývajúce zo zmluvy o úvere, prípadne jeho budúcich úverov.
9. Touto zmluvou sú zabezpečené okrem platnej pohľadávky aj pohľadávky, ktoré vzniknú v budúcnosti.
10. Uspokojenie záložného veriteľa sa riadi príslušnými ustanoveniami tejto zmluvy, Všeobecnými podmienkami stavebného sporenia a úverov pre fyzické osoby, Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka, Civilného sporového poriadku a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi v platnom znení.

## ČASŤ 2

### Záverečné ustanovenia k Zmluve o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok

1. Zmluva je platná a účinná dňom podpisu všetkých zmluvných strán.
2. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez akýchkoľvek výhrad súhlasia. Súčasne prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že zmluva vznikla na základe ich slobodnej, vážnej a určitej vôle a že nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na dôkaz tejto skutočnosti pripájajú zmluvné strany k dohodnutým zmluvným ustanoveniam svoje podpisy.
3. Táto zmluva sa uzatvára na dobu trvania záväzku stavebného sporiteľa - dlžníka uvedeného v bode 1 článku I. Záložnej zmluvy na nehnuteľný majetok voči záložnému veriteľovi.
4. Zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami na základe vzájomného súhlasu oboch zmluvných strán.

V Bratislave, dňa 02.02.2024

---

Ing. Viera Hammelová, starostlivosť o klientov - SOK  
pečiatka a podpis záložného veriteľa

---

Martina Genčíková, starostlivosť o klientov - SOK  
pečiatka a podpis záložného veriteľa





PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA, primátor mesta

---

dátum a podpis záložcu overený obchodným zástupcom PSS, a. s.

---

podpisy záložcov overené obchodným zástupcom PSS, a. s.

**UPOZORNENIE !**

Túto zmluvu podpisujú účastníci až po podpísaní zmluvy o úvere, na zabezpečenie ktorého sa táto zmluva uzatvára!



Dear Sir,  
I have the honor to acknowledge the receipt of your letter of the 10th inst.

and in reply to inform you that the same has been forwarded to the proper authorities for their consideration.

I am, Sir, very respectfully,  
Your obedient servant,

J. H. [Name]  
[Address]