

## ZMLUVA O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA

uzatvorená podľa § 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi:

### Záložný veriteľ:

#### Mesto Košice

so sídlom: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice  
IČO: 00 691 135  
DIČ: 2021186904  
IČ DPH: SK2021186904  
Konajúce: Ing. Jaroslavom Polačekom, primátorom  
(ďalej aj „Záložný veriteľ“)

a

### Záložca:

#### IPSA, s.r.o.

so sídlom: Lamačská cesta 3/A, 841 04 Bratislava  
IČO: 44 140 118  
DIČ: 2022605904  
IČ DPH: SK2022605904  
Zapísaná v: Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd.: Sro, vložka č. 86303/B  
Konajúci: Ing. Vladimír Jalakša, konateľ  
(ďalej aj „Záložca“)

(ďalej spolu aj „Zmluvné strany“)

### PREAMBULA

Záložný veriteľ a Záložca so spoločnosťou **SOGNI, s.r.o.**, IČO: 46 773 037, so sídlom Westend Square, Lamačská cesta 3A, 841 04 Bratislava a spoločnosťou **ASPINVA, a.s.**, IČO: 53 476 361, so sídlom Lamačská cesta 3/A, 841 04 Bratislava uzavreli dňa [x].[x].2021 Dohodu o urovnaní (ďalej len „Dohoda o urovnaní“), na základe ktorej sa Záložca, v právnom postavení dlžníka zaviazal uhradiť Záložnému veriteľovi sumu v celkovej výške **1.987.454,- €** (slovom: jedenmilión deväťstoosemdesiatšedemtisíc štyristopäťdesiatštyri eur), ktorá predstavuje výšku časti Nového záväzku definovaného v bode 23. písm. b) a c) Dohody o urovnaní a sumu vo výške **1.327.757,- €** (slovom: jedenmilión tristodvadsaťsedemtisíc sedemstopäťdesiatšedem eur) titulom zmluvnej pokuty za podmienok uvedených v bode 27. Dohody o urovnaní a to spôsobom a za podmienok ustanovených v Dohode o urovnaní. Vzhľadom na potrebu zabezpečenia pohľadávky Záložného veriteľa, vzniknutej na základe Dohody o urovnaní, sa preto zmluvné strany dohodli na zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve Záložcu v prospech Záložného veriteľa za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

### PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto Zmluvy je zriadenie záložného práva v prospech Záložného veriteľa k zálohu – nehnuteľnostiam, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Záložcu, a to za účelom zabezpečenia pohľadávky špecifikovanej v bode 2. tejto Zmluvy na čas úplného splatenia pohľadávky podľa bodu 2. tejto Zmluvy Záložcom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že touto Zmluvou sa zabezpečuje pohľadávka Záložného veriteľa, a to v celkovej hodnote:

- v sume vo výške **1.987.454,- €** (slovom: jedenmilión deväťstoosemdesiatšedemtisíc štyristopäťdesiatštyri eur), ktorá predstavuje výšku časti Nového záväzku definovaného v bode 23. písm. b) a c) Dohody o urovnaní;
- v sume vo výške **1.327.757,- €** (slovom: jedenmilión tristodvadsaťsedemtisíc-sedemstopäťdesiatšedem eur) titulom zmluvnej pokuty za podmienok uvedených v bode 27. Dohody o urovnaní, pre prípad nesplnenia záväzku Záložcu uhradiť ktorúkoľvek časť Nového záväzku podľa Dohody o urovnaní.

### **ZÁLOH**

3. Za účelom zabezpečenia pohľadávky uvedenej v bode 2 tejto Zmluvy zriaďuje Záložca v prospech Záložného veriteľa záložné právo k nasledovným nehnuteľnostiam vedeným na:

- 3.1. LV č. 955 vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, okres: Košice II, obec: Košice

- Šaca, katastrálne územie: Železiarne, a to:

- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 77 o výmere 93 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/53 o výmere 9.142 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/54 o výmere 2.937 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/55 o výmere 70 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/56 o výmere 40 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/57 o výmere 294 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/60 o výmere 674 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/61 o výmere 506 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/62 o výmere 925 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/63 o výmere 4 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/66 o výmere 181 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/73 o výmere 370 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/74 o výmere 451 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/75 o výmere 248 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/76 o výmere 319 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/79 o výmere 7.483 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/83 o výmere 65 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/84 o výmere 44 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/85 o výmere 28 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/86 o výmere 78 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;

- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 78/89 o výmere 85.640 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, ktorých výlučným vlastníkom je Záložca.

3.2. LV č. 2252 vedenom Okresným úradom Košice - okolie, katastrálny odbor, okres: Košice - okolie, obec: Sokoľany, katastrálne územie: Sokoľany, a to:

- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 3056 o výmere 358 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 3065/1 o výmere 18.964 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. reg. „C“ KN, parc. č. 3065/2 o výmere 13.506 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

ktorých výlučným vlastníkom je Záložca.

(nehnutelnosti v bode 3.1. a 3.2. Zmluvy ďalej aj „Záloh“).

4. Záložný veriteľ vyhlasuje, že sa riadne oboznámil s právnym a faktickým stavom Zálohu a súhlasí s ním bez výhrad.

#### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

5. Záložca poskytne Záložnému veriteľovi všetku potrebnú súčinnosť pri vykonávaní záložného práva na základe tejto Zmluvy.
6. Záložca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa Záloh nescudzí, nezriadi k Zálohu záložné právo, predkupné právo, vecné bremeno v prospech tretej osoby, a to až do úplného vysporiadania pohľadávky Záložného veriteľa podľa bodu 2. tejto Zmluvy. Záložca nie je oprávnený previesť Záloh ani jeho časť bez zaťaženia záložným právom Záložného veriteľa podľa tejto Zmluvy. Záložný veriteľ týmto udeľuje Záložcovi svoj predchádzajúci písomný súhlas s (i) prevodom vlastníckeho práva k Zálohu zo strany Záložcu na spoločnosť ASPINVA, a.s., IČO: 53 476 361, so sídlom Lamačská cesta 3/A, 841 04 Bratislava, ako aj s (ii) prípadným zaťažením Zálohu v prospech financujúcej banky, ktorou môže byť výlučne iba banka v zmysle zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, pričom v prípade takéhoto zaťaženia sa poradie uspokojovania záložného práva Záložného veriteľa nezmení, a teda Záložný veriteľ bude uspokojený ako prvý v poradí. Zmluvné strany pre vylúčenie pochybností zároveň vyhlasujú, že prevod vlastníckeho práva k Zálohu na spoločnosť ASPINVA, a.s., IČO: 53 476 361, so sídlom Lamačská cesta 3/A, 841 04 Bratislava, v zmysle dojednaní uvedených v predchádzajúcej vete tohto ustanovenia Zmluvy nebude predstavovať prevod Zálohu v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania a záložné právo zriadené touto Zmluvou bude v celom rozsahu pôsobiť voči nadobúdateľovi Zálohu.
7. Ak dôjde k zániku záložného práva zriadeného touto Zmluvou v dôsledku zániku zabezpečovanej pohľadávky uvedenej v bode 2. tejto Zmluvy, túto skutočnosť Záložný veriteľ písomne potvrdí do 5 pracovných dní po tom, ako mu bude doručená písomná žiadosť Záložcu o vystavenie potvrdenia o zániku záložného práva.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvorenie tejto Zmluvy, ako aj vykonávanie práv a plnenie záväzkov z tejto Zmluvy vyplývajúcich nie je v rozpore so žiadnym všeobecne záväzným právnym predpisom.

#### VZNIK ZÁLOŽNÉHO PRÁVA

9. Záložné právo zriadené touto Zmluvou vznikne dňom právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva podľa bodu 3 tejto Zmluvy v prospech Záložného veriteľa.
10. Záložný veriteľ sa zaväzuje do 5 dní od doručenia doložky právoplatnosti **rozhodnutia** Okresného súdu Bratislava IV, ktorým súd zruší predbežné opatrenie nariadené Uznesením č. 10Cb/2/2013-60 zo dňa 10.01.2013, podať návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností podľa tejto Zmluvy (ďalej len „Návrh na vklad“). Náklady, ktoré vzniknú v súvislosti s podaním Návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností na základe tejto Zmluvy (správne poplatky) znáša Záložný veriteľ. Pokiaľ Záložný veriteľ v stanovenej lehote návrh na vklad záložného práva do

katastra nehnuteľností nepodá, môže návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností podať Záložca.

11. Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi v konaní o návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností všetku neodkladnú a potrebnú súčinnosť tak, aby došlo k včasnému zápisu záložného práva podľa tejto Zmluvy a Návrhu na vklad do katastra nehnuteľností.
12. Na základe Návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností Okresný úrad Košice, katastrálny odbor, zapíše pre:

Okres: Košice II, obec: Košice – Šaca, katastrálne územie: Železiarne

List vlastníctva č. 955

Do časti „A“ LV - „Majetková podstata“:  
Bez zmien

Do časti „B“ LV - „Vlastníci a iné oprávnené osoby“:  
Bez zmien

Do časti „C“ LV - „Ťarchy“:

**Záložné právo v prospech: Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00 691 135, podľa Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa [x]. [x].2021.**

13. Na základe Návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností Okresný úrad Košice-okolie, katastrálny odbor, zapíše pre:

Okres: Košice - okolie, obec: Sokol'any, katastrálne územie: Sokol'any

List vlastníctva č. 2252

Do časti „A“ LV - „Majetková podstata“:  
Bez zmien

Do časti „B“ LV - „Vlastníci a iné oprávnené osoby“:  
Bez zmien

Do časti „C“ LV - „Ťarchy“:

**Záložné právo v prospech: Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00 691 135, podľa Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa [x]. [x].2021.**

#### **VÝKON ZÁLOŽNÉHO PRÁVA**

14. Ak Záložca nesplní svoj dlh voči Záložnému veriteľovi v zmysle Dohody o urovnaní, Záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku výťažkom získaným z predaja Zálohu na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov. Neuplatnenie práva nemožno vnímať ako vzdanie sa práva.
15. Výkon záložného práva sa spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a príslušnými osobitnými predpismi.

#### **SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

16. Zmluva nadobúda platnosť jej podpisom Zmluvnými stranami.
17. Zmluva nadobúda účinnosť v deň kumulatívneho splnenia nasledovných odkladacích podmienok:
  - 17.1. **rozhodnutie** Okresného súdu Bratislava IV, **ktorým súd zruší predbežné opatrenie** nariadené Uznesením č. 10Cb/2/2013-60 zo dňa 10.01.2013 **nadobudne právoplatnosť**,
  - 17.2. Záložný veriteľ **zverejní Zmluvu** v lehote podľa bodu 10. tejto Zmluvy a

18. Záložný veriteľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu (najneskôr do 5 dní) po podpise Zmluvy túto zverejniť v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií), v znení neskorších predpisov.
19. Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba vo forme písomných dodatkov podpísaných Zmluvnými stranami.
20. Zmluva je vyhotovená v [11] (jedenástich) rovnopisoch, pričom štyri (4) vyhotovenia tejto Zmluvy budú podané spoločne s Návrhom na vklad záložného práva k príslušným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností a po jednom (1) vyhotovení obdrží Záložný veriteľ a Záložca. Záložný veriteľ zároveň odovzdá v súlade s Dohodou o urovnaní [5] (päť) vyhotovení Zmluvy a dve (2) vyhotovenia Návrhu na vklad záložného práva k príslušným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností spoločnosti ASPINVA, a.s., IČO: 53 476 361, so sídlom Lamačská cesta 3/A , 841 04 Bratislava.
21. Práva a povinnosti Zmluvných strán v tejto Zmluve neupravené sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
22. Všetky spory, ktoré vznikli alebo vzniknú z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, ak nebudú vyriešené dohodou medzi Zmluvnými stranami, budú riešené na základe návrhu tej Zmluvnej strany, ktorej sa dané právo alebo povinnosť týka, vecne a miestne príslušným všeobecným súdom v Slovenskej republike.
23. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti súvisiace s touto Zmluvou si budú doručovať na svoje adresy, uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade, že dôjde u niektorej zo Zmluvných strán k zmene adresy pre doručovanie, je zmluvná strana, u ktorej zmena nastala, povinná bezodkladne písomne o tom informovať druhú zmluvnú stranu spolu s uvedením novej adresy pre doručovanie. Písomnosti medzi Zmluvnými stranami sa budú doručovať osobne alebo poštou vo forme doporučeného listu, pričom za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, kedy adresát odmietol prevziať zásielku, resp. deň, v ktorom sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená alebo nedoručiteľná.
24. Zmluvné strany po prečítaní Zmluvy výslovne vyhlasujú, že táto Zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, bez nátlaku a tiesne. Zmluvné strany obsahu Zmluvy porozumeli, súhlasia s ním, na znak čoho túto Zmluvu podpisujú.

V [x], [x]. [x].2021

**Záložný veriteľ:**

**Záložca:**

.....  
**Mesto Košice**

Ing. Jaroslav Polaček, primátor

.....  
**IPSA, s.r.o.**

Ing. Vladimír Jalakša, konateľ