

## ZMLUVA O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM

č. OST/339/2020/BVS

uzatvorená podľa § 151b a nasl. Občianskeho zákonníka

(ďalej len ako „Zmluva“)

Obchodné meno: **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.**  
Sídlo: Prešovská 48, 826 46 Bratislava  
IČO: 35 850 370  
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3080/B  
(ďalej len ako „Záložný veriteľ“)

a

Obchodné meno: **MURMAN residence s.r.o.**  
Sídlo: Francúzskych partizánov 105080/3, 811 04 Bratislava  
IČO: 52 949 729  
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 146915/B  
(ďalej len ako „Záložca“)

### I. ÚVODNÉ VYHLÁSENIA A DEFINÍCIE POJMOV

- 1.1. Slová, slovné spojenia alebo aj ucelené súbory viacerých slov začínajúce veľkým začiatočným písmenom (pojmy) použité v tejto Zmluve majú význam udelený im Zmluvnými stranami v tomto bode 1.1 tejto Zmluvy a/alebo význam udelený im v tejto Zmluve slovom, slovami, súborom slov, vetou alebo časťou vety predchádzajúcimi v texte jednoduchej zátvorke (.) obsahujúcej príslušný pojem začínajúci veľkým začiatočným písmenom, ktorý je oddelený od ostatného textu úvodzovkami a uvedený slovným spojením „ďalej len ako“. Na základe uvedeného, na účely tejto Zmluvy sa rozumie:

<b>Kúpna zmluvou</b>	Kúpna zmluva č. KP/283/2020/BVS, ktorá bola/bude uzatvorená medzi Záložným veriteľom ako predávajúcim a Záložcom ako kupujúcim, ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k Zálohu zo Záložného veriteľa na Záložcu, v znení všetkých jej budúcich zmien a dodatkov;
<b>Občianskym zákonníkom</b>	zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov;
<b>Obchodným zákonníkom</b>	zákon č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov;
<b>Zabezpečenou pohľadávkou</b>	budúca pohľadávka Záložného veriteľa voči Záložcovi na úhradu druhej časti kúpnej ceny vrátane DPH vo výške 300.000,00 EUR, ktorá vznikne na základe Kúpnej zmluvy;  ako najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa Zabezpečená pohľadávka zabezpečuje, sa určuje suma 300.000,00 EUR;
<b>Zálohom</b>	pozemky vo výlučnom vlastníctve Záložného veriteľa, ktoré má Záložca nadobudnúť do svojho výlučného vlastníctva na základe Kúpnej zmluvy, nachádzajúce sa v okrese Bratislava I, v obci

Bratislava – Staré Mesto, v k. ú. Staré Mesto, zapísané v čase uzatvorenia tejto Zmluvy na LV č. 405 ako:

- parcela CKN č. 2810/23, o výmere 30 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela CKN č. 2810/24, o výmere 135 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela CKN č. 2810/25, o výmere 350 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- parcela CKN č. 2810/26, o výmere 33 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- parcela CKN č. 2810/27, o výmere 74 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- parcela CKN č. 2810/28, o výmere 51 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha;

**Zmluvnými stranami** zmluvné strany tejto Zmluvy.

- 1.2. Ak táto Zmluva neustanovuje výslovne inak, odkaz na článok, bod alebo písmeno v tejto Zmluve je vždy odkazom na článok, bod alebo písmeno tejto Zmluvy. Ak táto Zmluva neustanovuje výslovne inak, alebo ak z kontextu jednoznačne nevyplýva iný zámer Zmluvných strán, pojmy použité v jednotnom čísle zahŕňajú aj ich význam v množnom čísle a naopak.
- 1.3. Pojmy, ktoré nie sú definované v tejto Zmluve, majú význam, ktorý je im pridelený vo všeobecne záväzných právnych predpisoch Slovenskej republiky. Pojmy, ktoré nie sú definované v tejto Zmluve a ani v žiadnom platnom a účinnom všeobecne záväznom právnom predpise Slovenskej republiky, majú význam, ktorý sa im obvykle prikladá v obchodnoprávných vzťahoch, vždy však s prihliadnutím na Zmluvnými stranami sledovaný hospodársky účel (kauzu) tejto zmluvy, vyjadrujúci skutkové okolnosti, ktoré Zmluvné strany k uzavretiu tejto Zmluvy viedli.

## II. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Predmetom tejto Zmluvy je zriadenie záložného práva k Zálohu na zabezpečenie Zabezpečenej pohľadávky.

## III. ZRIADENIE A VZNIK ZÁLOŽNÉHO PRÁVA

- 3.1. Na zabezpečenie Zabezpečenej pohľadávky týmto Záložca v prospech Záložného veriteľa zriaďuje záložné právo k Zálohu. Záložné právo sa vzťahuje aj na príslušenstvo Zálohu.
- 3.2. Záložné právo k Zálohu vznikne jeho vkladom do katastra nehnuteľností.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad záložného práva na základe tejto Zmluvy bude podpísaný oboma Zmluvnými stranami pri podpise tejto Zmluvy a bude podaný Záložným veriteľom po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy a po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva Záložcu k Zálohu na základe Kúpnej zmluvy.
- 3.4. Náklady spojené so zriadením a vznikom záložného práva znáša Záložca.
- 3.5. Vznik záložného práva k Zálohu sa v zmysle § 151f ods. 3 Občianskeho zákonníka zapíše do katastra nehnuteľností po nadobudnutí vlastníckeho práva Záložcu k Zálohu.
- 3.6. Záložné právo zriadené touto zmluvou trvá až do úplného uspokojenia Zabezpečenej pohľadávky.

3.7. Záložný ve  
v poradí r  
Zmluvy v  
a záruky

IV. VYHL

4.1. Záložc

4.1.1.

4.1.

4

- ísané v čase  
pozemku:  
pozemku:  
pozemku:  
pozemku:  
pozemku:  
pozemku:  
pozemku:
- 3.7. Záložný veriteľ udeľuje Záložcovi súhlas so zriadením záložného práva k Zálohu v druhom poradí, t.j. v poradí nasledujúco po poradí záložného práva, ktoré sa zriaďuje a bude vkladované na základe tejto Zmluvy v prospech banky (alebo pobočky zahraničnej banky) ako záložného veriteľa; vyhlásenia a záruky Záložcu podľa čl. IV tejto Zmluvy tým nie sú dotknuté.

#### IV. VYHLÁSENIA A ZÁRUKY ZÁLOŽCU

- 4.1. Záložca vyhlasuje a zaručuje Záložnému veriteľovi, že:
- 4.1.1. záložné právo zriadené touto Zmluvou bude v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé;
- 4.1.2. v jeho záležitostiach alebo v záležitostiach jeho majetku nie sú vedené žiadne konania, ktoré by mohli sťažiť plnenie jeho záväzkov z tejto Zmluvy, alebo ktoré by mohli vznik alebo výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy sťažiť alebo znemožniť;
- 4.1.3. žiadne ustanovenie tejto Zmluvy nie je v rozpore s ustanovením žiadneho dokumentu, ktorým je Záložca viazaný;
- 4.1.4. všetky interné schválenia Záložcu, ak sa vyžadujú na uzatvorenie alebo plnenie tejto Zmluvy, boli dané;
- 4.1.5. uzatvorenie tejto Zmluvy ani plnenie záväzkov z nej vyplývajúcich nebude mať za následok porušenie žiadneho interného dokumentu Záložcu, všeobecne záväzného právneho predpisu, rozhodnutia orgánu verejnej moci alebo zmluvy, ktorými je Záložca viazaný;
- 4.1.6. od uzatvorenia tejto Zmluvy až do zániku záložného práva zriadeného touto Zmluvou bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa (i) neuzatvorí žiadnu zmluvu a nevykoná žiadny úkon, ktorých predmetom by bol prevod vlastníckeho práva k Zálohu alebo jeho časti na tretiu osobu, (ii) neuskutoční žiadne úkony smerujúce k vzniku záložného práva k Zálohu alebo jeho časti v prospech tretej osoby (a takéto úkony ani neuskutočnil pred uzatvorením tejto Zmluvy), okrem zriadenia záložného práva v druhom poradí, na zriadenie ktorého je udelený súhlas podľa ustanovení čl. III bod 3.7 tejto Zmluvy, (iii) neuskutoční žiadne úkony smerujúce k zaťaženiu Zálohu alebo jeho časti inými ťarchami alebo inými právami tretích osôb a (iv) nerozdelí/nezlučí geometrickým plánom pozemky tvoriace Záloh;
- 4.1.7. od nadobudnutia Zálohu až do zániku záložného práva zriadeného touto Zmluvou sa bude starať o Záloh so starostlivosťou riadneho hospodára a zdrží sa takých činností, úkonov alebo dispozícií so Zálohom, ktorými by sa hodnota Zálohu zmenšila alebo ktorými by došlo k poškodeniu Zálohu;
- 4.1.8. od nadobudnutia Zálohu až do zániku záložného práva zriadeného touto Zmluvou bude riadne a včas platiť všetky dane a poplatky vyplývajúce z právnych predpisov alebo rozhodnutí príslušných orgánov verejnej moci, ktorými je viazaný a ktoré súvisia s vlastníctvom Zálohu, a bude riadne plniť akékoľvek iné povinnosti spojené s vlastníctvom Zálohu;
- 4.1.9. vykoná na svoje náklady všetky potrebné či Záložným veriteľom požadované primerané úkony na ochranu záložného práva alebo za účelom výkonu záložného práva alebo výkonu akýchkoľvek ďalších práv Záložného veriteľa podľa tejto Zmluvy (najmä, nie však výlučne, odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva umožní Záložnému veriteľovi alebo ním povereným osobám vstup na Záloh a vykonanie obhliadky);
- 4.1.10. ak bude prerušené katastrálne konanie o vklade záložného práva na základe tejto Zmluvy, poskytne Záložnému veriteľovi všetku potrebnú súčinnosť a uskutoční všetky úkony, ktoré môžu byť požadované k tomu, aby bol vklad záložného práva na základe tejto Zmluvy povolený;

4.1.11. ak bude právoplatne zastavené katastrálne konanie o vklade záložného práva na základe tejto Zmluvy, alebo bude právoplatne rozhodnuté o zamietnutí návrhu na vklad záložného práva na základe tejto Zmluvy, uzavrie so Záložným veriteľom novú záložnú zmluvu, ktorej obsah sa bude čo najviac približovať obsahu tejto Zmluvy a pôvodnému úmyslu Zmluvných strán.

4.2. V prípade, ak sa niektorá zo záruk podľa bodu 4.1 ukáže ako nepravdivá alebo sa stane nepravdivou, vznikne Záložnému veriteľovi voči Záložcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5.000,- EUR za každý jednotlivý prípad samostatne, pričom Záložca bude povinný uspokojiť predmetný nárok do 5 pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Záložného veriteľa; nárok Záložného veriteľa na náhradu spôsobenej škody ani jeho výška tým nie sú dotknuté

## V. VÝKON ZÁLOŽNÉHO PRÁVA

5.1. Ak Zabezpečená pohľadávka nebude riadne a včas (čo i len v časti) splnená, môže Záložný veriteľ vykonať záložné právo k Zálohu, a to najmä priamym predajom podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Záložný veriteľ je oprávnený speňažiť Záloh pre uspokojenie Zabezpečenej pohľadávky aj akýmkoľvek iným primeraným a právne dovoleným spôsobom výkonu záložného práva (najmä, nie však výlučne predajom Zálohu vo verejnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, predajom Zálohu v exekučnom konaní podľa zákona č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, predajom Zálohu prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže).

5.2. Začatie výkonu záložného práva spolu s uvedením spôsobu výkonu záložného práva je Záložný veriteľ povinný písomne oznámiť Záložcovi. Jedno vyhotovenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva zašle Záložný veriteľ príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.

5.3. Záložný veriteľ je oprávnený predať Záloh sám alebo pomocou tretej osoby (napr. realitnej kancelárie) po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi (ak sa Záložca a Záložný veriteľ po oznámení o začatí výkonu záložného práva nedohodnú, že Záložný veriteľ je oprávnený predať Záloh aj pred uplynutím uvedenej lehoty).

5.4. Záložný veriteľ je oprávnený kedykoľvek počas výkonu záložného práva zmeniť oznámený spôsob výkonu záložného práva, pričom o takejto zmene je povinný písomne informovať Záložcu spolu s uvedením nového spôsobu výkonu záložného práva.

5.5. V prípade výkonu záložného práva priamym predajom Zálohu určí hodnotu Zálohu na náklady Záložcu znalec zapísaný v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky v príslušnom znaleckom odbore, ktorého určí Záložný veriteľ, a to v znaleckom posudku podľa príslušných právnych predpisov upravujúcich oceňovanie nehnuteľností.

5.6. V prípade výkonu záložného práva priamym predajom Zálohu je Záložný veriteľ oprávnený predať Záloh alebo jeho časť:

5.6.1. počas prvých 60 dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi za cenu, ktorá nesmie byť nižšia než 80 % hodnoty Zálohu alebo jeho časti určenej znaleckým posudkom;

5.6.2. počas 30 dní odo dňa uplynutia lehoty podľa bodu 5.6.1 za cenu, ktorá nesmie byť nižšia než 60 % hodnoty Zálohu alebo jeho časti určenej znaleckým posudkom;

5.6.3. tomu záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu (bez akýchkoľvek obmedzení), ak sa Záloh alebo jeho časť nepodarí predať v lehote 90 dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi.

- 5.7. Záložný veriteľ je oprávnený kedykoľvek upustiť od priameho predaja Zálohu, resp. uprednostniť iného záujemcu o kúpu, pokiaľ by k zaplateniu ceny Zálohu malo dôjsť neskôr než ku dňu účinného prevodu vlastníckeho práva k Zálohu na tretiu osobu, resp. pokiaľ by zaplatenie ceny Zálohu treťou osobou nebolo dostatočne zabezpečené.
- 5.8. Záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť Záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva, najmä je povinný vydať Záložnému veriteľovi Záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie Zálohu, ako aj umožniť Záložnému veriteľovi vstup na/do Zálohu a disponovanie Zálohom.
- 5.9. Ak výťažok z predaja Zálohu prevýši Zabezpečenú pohľadávku, Záložný veriteľ je povinný vydať Záložcovi bez zbytočného odkladu hodnotu výťažku z predaja, ktorá prevýši Zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.
- 5.10. V rámci výkonu záložného práva je Záložný veriteľ oprávnený vykonať všetky potrebné úkony smerujúce k predaju Zálohu alebo jeho časti a úkony spojené s týmto predajom, na čo ho Záložca výslovne splnomocňuje.
- 5.11. Záložca potvrdzuje v prospech akejkoľvek osoby, ktorá v rámci výkonu záložného práva nadobudne Záloh alebo akúkoľvek jeho časť, že táto osoba má právo spoľahnúť sa v plnom rozsahu na akýkoľvek úkon Záložného veriteľa pri predaji Zálohu alebo akejkoľvek jeho časti ako na úkon, ktorý je voči takejto osobe pre Záložcu plne záväzný, a že táto osoba nie je povinná v súvislosti s nadobudnutím Zálohu alebo akejkoľvek jeho časti skúmať splnenie akejkoľvek podmienky podľa tejto Zmluvy Záložným veriteľom. Záložný veriteľ je oprávnený poskytnúť každej takejto osobe kópiu tejto Zmluvy.

## VI. KOMUNIKÁCIA

- 6.1. Akékoľvek oznámenie alebo iná korešpondencia v súvislosti s touto Zmluvou musí mať písomnú formu (za písomnú formu sa nepovažuje fax alebo e-mail) a musí byť doručená Zmluvnej strane, ktorá je adresátom, osobne, poštou ako doporučená zásielka alebo prostredníctvom všeobecne uznávanej kuriérskej služby, a to na adresu Zmluvnej strany, ktorá je adresátom, uvedenú na prvej strane tejto Zmluvy, alebo na akúkoľvek inú adresu, ktorá bude neskôr oznámená príslušnou Zmluvnou stranou ostatným Zmluvným stranám v súlade s týmto článkom VI.
- 6.2. Akékoľvek oznámenie alebo iná korešpondencia v súvislosti s touto Zmluvou sa považuje za doručenú:
- 6.2.1. dňom prevzatia písomnosti, ak je doručované osobne, doporučenou poštou alebo kuriérom; alebo
- 6.2.2. dňom, kedy adresát odmietol prevziať písomnosť doručovanú v súlade s touto Zmluvou, alebo kedy adresát neposkytol požadovanú súčinnosť pre riadne doručenie písomnosti; alebo
- 6.2.3. dňom, kedy došlo k pokusu o doručenie na adresu Zmluvnej strany v súlade s touto Zmluvou a doručenie bolo zmarené z dôvodov na strane adresáta (napríklad adresa neexistuje alebo adresát je neznámy na tejto adrese).
- 6.3. Bez toho, aby tým boli dotknuté body 6.1. a 6.2, bežné oznámenie alebo žiadosť alebo iná bežná informácia v súvislosti s touto Zmluvou, môžu byť doručené e-mailom na nižšie uvedenú adresu Zmluvnej strany, ktorá je adresátom, alebo na akúkoľvek inú adresu, ktorá bude neskôr oznámená príslušnou Zmluvnou stranou druhej Zmluvnej strane v súlade s týmto článkom VI. Akákoľvek e-mailová správa v zmysle uvedeného sa považuje za doručenú dňom prijatia do e-mailovej schránky príjemcu, ak je prijatá do 15:00 hod. príslušného pracovného dňa, inak sa považuje za doručenú až nasledujúci pracovný deň. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, žiadne oznámenie týkajúce sa porušenia tejto Zmluvy, výzva na plnenie akejkoľvek povinnosti alebo odstúpenie od tejto Zmluvy sa nepovažujú za bežné.
- 6.4. Zmluvné strany pre účely elektronickej komunikácie alebo osobného doručenia určujú nasledovné osoby a ich e-mailové adresy:

**Za Záložného veriteľa:**

do rúk:

tel:

e-mail:

**Za Záložcu:**

do rúk:

tel.:

e-mail:

**VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 7.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka, pričom za zverejnenie Zmluvy zodpovedá Záložný veriteľ.
- 7.2. Závazkový vzťah Zmluvných strán založený touto Zmluvou sa spravuje ustanoveniami Obchodného zákonníka a ustanoveniami § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 7.3. Túto Zmluvu je možné meniť len písomne, formou číslovaných a datovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 7.4. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, po dvoch rovnopisoch pre každú Zmluvnú stranu a dva rovnopisy na účely katastrálneho konania.
- 7.5. Ak niektoré ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, nevykonateľným alebo odporujúcim právnym predpisom, platnosť, účinnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy nie je dotknutá. Zmluvné strany sú povinné nahradiť dotknuté ustanovenie tejto Zmluvy tak, aby jeho nové znenie bolo v súlade s právnym poriadkom a aby sa čo najviac približovalo obsahu a účinkom nahrádzaného ustanovenia a pôvodnému úmyslu Zmluvných strán.
- 7.6. Záložca splnomocňuje Záložného veriteľa na zastupovanie v katastrálnom konaní o zápise záložného práva na základe tejto Zmluvy, vrátane vykonania všetkých úkonov, ktoré môžu byť požadované, najmä, nie však výlučne: (i) podpísania a podania návrhu na vklad záložného práva na základe tejto Zmluvy, (ii) odstránenia chýb v písaní, počítaní a iných zrejmých nesprávností v tejto Zmluve a/alebo v návrhu na vklad záložného práva na základe tejto Zmluvy, (iii) podávania opravných prostriedkov.

7.7. Zm'  
v ti  
vlz

Záložn:

V Brati

Bra  
JUI  
a g

Z:

v

7.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

**Záložný veriteľ:**

V Bratislave, 02.11.2020

**Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.**

JUDr. Peter Olajoš, predseda predstavenstva  
a generálny riaditeľ

**Záložca:**

V Bratislave, 30.11.2020

**MŮRMAN residence s.r.o.**

Mgr. Andrej Martinka, konateľ  
(úradne osvedčený podpis)

**Záložný veriteľ:**

V Bratislave, 02.11.2020

**Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.**

Michal Šinka, člen predstavenstva  
a generálny riaditeľ

dňom  
nenie

ého

ch

u

