11114458

Zmluva o budúcej Záložnej zmluve k nehnuteľnostiam č. 207/CC/18-BudZZ1
(ďalej „Zmluva")

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Slovenská sporiteľňa, a. s.
Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
IČO: 00 151 653
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 601/B
(ďalej „Oprávnená strana")

a

Obchodné meno/názov: **KOMVaK - Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s.**
Adresa sídla: E.B. Lukáča 25, 945 01 Komárno
IČO: 36 537 870
Register: zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sa, Vložka č. 10148 (ďalej „Zaviazaná strana")

I.

1. Oprávnená strana ako veriteľ a Zaviazaná strana ako dlžník uzatvorili zmluvu o úvere č. 207/CC/18 (ďalej vrátane jej neskorších zmien a dodatkov „Úverová zmluva"), v ktorej sa Zmluvné strany dohodli na poskytnutí úveru vo výške 4.650.000,- EUR.
2. Predmetom tejto Zmluvy je dohoda zmluvných strán, že v znení podľa článku III. a za podmienok tejto Zmluvy uzatvoria záložnú zmluvu, ktorej predmetom bude zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve Zaviazanej strany ako záložcu, v prospech Oprávnenej strany ako záložného veriteľa na zabezpečenie pohľadávky Oprávnenej strany (ďalej „Budúca Záložná zmluva"), a to:
   a) Úverovej pohľadávky;
   b) Pohľadávky zo Záruky;
   c) Pohľadávky z Akreditívu;
   d) pohľadávky Banky, jej Príslušenstva a Poplatkov z Treasury obchodu, ktoré vznikli na základe alebo v súvislosti s Úverovou zmluvou;
   e) pohľadávky Banky na uhradenie nákladov súvisiacich so Zabezpečením a jeho výkonom a na zaplatenie zmluvných pokút podľa Finančných dokumentov,
   f) pohľadávky Banky a jej Príslušenstvo, ktorá vznikne v dôsledku alebo v súvislosti s/so:
      fa) zmenou právneho vzťahu alebo záväzku založeného Úverovou zmluvou.
      fb) nahradením záväzku z Úverovej zmluvy novým záväzkom.
      fc) plnením dlžníkovi z neplatnej Úverovej zmluvy alebo plnením bez právneho dôvodu alebo z právneho dôvodu, ktorý odpadol.
      fd) odstúpením alebo vypovedaním Úverovej zmluvy alebo
   g) pohľadávky na uhradenie nákladov podľa Budúcej Záložnej zmluvy,
   (ďalej pre všetky hore uvedené prípady alebo ktorýkoľvek z nich „Pohľadávka").
3. Zaviazaná strana má v úmysle ako vlastník nehnuteľnosti uzavrieť s Oprávnenou stranou Zmluvu o budúcej záložnej zmluve k nehnuteľnostiam č. 207/CC/18- ZZ1, predmetom ktorej je zriadenie záložného práva nehnuteľnostiam v prospech Oprávnenej strany, ktoré sú určené v Budúcej Záložnej zmluve ako záloh (ďalej „Budúci záloh").

II.

1. Oprávnená strana návrhom na uzatvorenie Budúcej Záložnej zmluvy vyzve Zaviazanú stranu na jej uzatvorenie. Zaviazaná strana sa zaväzuje na základe tejto výzvy uzatvoriť s Oprávnenou stranou Budúcu Záložnú zmluvu v lehote 5 dní od doručenia tejto výzvy, najneskôr do 31.07.2018.
2. V prípade, že Zaviazaná strana nesplní akúkoľvek povinnosť uvedenú v tomto článku, zaplatí Oprávnenej strane zmluvnú pokutu vo výške 300,- EUR za každé nesplnenie akejkoľvek povinnosti. Ak Zaviazaná strana nesplní svoju oznamovaciu povinnosť, nemá to za následok zánik povinnosti uzatvoriť Budúcu Záložnú zmluvu.

3. Chýbajúce údaje v Budúcej Záložnej zmluve je oprávnená doplniť Oprávnená strana.

III.

Text Budúcej Záložnej zmluvy bude nasledovný:

Záložná zmluva k nehnuteľnostiam
(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/názov: **KOMVaK - Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s.**
Adresa sídla: E.B. Lukáča 25, 945 01 Komárno
IČO: 36 537 870
Register: zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sa, Vložka č. 10148 *(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 dlžník:*

   uzatvorili zmluvu o úvere č. 207/CC/18 (ďalej vrátane jej neskorších zmien a dodatkov „Úverová zmluva"), v ktorej sa zmluvné strany dohodli na poskytnutí úveru vo výške 4.650.000,- EUR (ďalej „Úver").
3. *Záložné právo zabezpečuje:*
   a) *Úverovú pohľadávku;*
   b) *Pohľadávku zo Záruky;*
   c) *Pohľadávku z Akreditívu;*
   d) *pohľadávku Banky, jej Príslušenstvo a Poplatky z Treasury obchodu, ktoré vznikli na základe alebo v súvislosti s Úverovou zmluvou;*
   e) *pohľadávku Banky na uhradenie nákladov súvisiacich so Zabezpečením a jeho výkonom a na zaplatenie zmluvných pokút podľa Finančných dokumentov,*
   f) *pohľadávku Banky a jej Príslušenstvo, ktorá vznikne v dôsledku alebo v súvislosti s/so:*
      fa) zmenou právneho vzťahu alebo záväzku založeného Úverovou zmluvou.
      fb) nahradením záväzku z Úverovej zmluvy novým záväzkom.
      fc) plnením dlžníkovi z neplatnej Úverovej zmluvy alebo plnením bez právneho dôvodu alebo z právneho dôvodu, ktorý odpadol.
      fd) odstúpením alebo vypovedaním Úverovej zmluvy alebo
   g) *pohľadávku na uhradenie nákladov podľa tejto Zmluvy,*
   (ďalej pre všetky hore uvedené prípady alebo ktorýkoľvek z nich „Pohľadávka").

II. Záloh

1. *Zálohom je nehnuteľnosť vo vlastníctve Záložcu, nachádzajúce sa v katastrálnom území Zlatná na Ostrove, obec Zlatná na Ostrove, okres Komárno, zapísaná na liste vlastníctva č. 2509 vedenom Okresným úradom v Komárne, a to:*

a) stavby

súpisné číslo	charakteristika stavby	na parcele číslo
1059	Budova ČOV	1039/3

(ďalej i pre prípad viacerých nehnuteľností „Záloh").

2. Záložca je v podiele 1/1 výlučným vlastníkom.,
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 nehnuteľnosti.
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.
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 alebo
   d) predajom podľa osobitných zákonov.
7. Banka je oprávnená zmeniť spôsob výkonu záložného práva. Zmenu spôsobu výkonu záložného práva Banka písomne oznámi Záložcovi a Dlžníkovi.

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 predať Záloh tretej osobe za Cenu znížený o 20%.
10. Ak Banka do 90 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva priamym predajom Zálohu neuzatvorí kúpnu zmluvu na Záloh za Cenu znížený o 20% je Banka je oprávnená predať Záloh tretej osobe za Cenu znížený o 30%.

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 kancelárii pôsobiacich na území SR, alebo v 2 denníkoch vychádzajúcich s celoštátnou pôsobnosťou na území SR.

Najvhodnejším z predložených návrhov je návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy s najvyššou kúpnou 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 neviaznu 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,
   b) neprebieha ani nehrozí žiadne správne, súdne, exekučné alebo iné konanie súvisiace so Zálohom.
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) 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 predloží jej všetky relevantné doklady súvisiace so Zálohom;
   e) do 10 dní od vzniku záložného práva alebo do 10 dní odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Zálohu poistí Záloh minimálne pre prípad poškodenia a zničenia Zálohu vo výške, spôsobom a u poisťovateľa akceptovaných Bankou, pričom poistná zmluva nesmie byť uzatvorená na prvé riziko; to 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 stanovených Bankou; 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;
   j) sa týmto zaväzuje, že nevykoná úkony, ktorých dôsledkom môže byť skutočnosť, ktorá môže spôsobiť, že Dlžník sa stane spoločnosťou v kríze.

4. *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 Pohľadávky ku dňu, kedy nastane tu uvedená skutočnosť. 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) Produktové obchodné podmienky pre úvery, bankové záruky a akreditívy Slovenskej sporiteľne, a. s. s účinnosťou od 1. 1. 2015 (ďalej „POP"),
   c) Sadzobník a
   d) 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 POP, 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, POP 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.*

Podpisy zmluvných strán

IV.

1. Za oznámenie pre účely Zmluvy sa považuje aj oznámenie telefónom, faxom, e-mailom alebo inými elektronickými médiami, za predpokladu adresovania správ na doleuvedenú adresu:

sídlo/adresa Oprávnenej strany:	Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653
tel. č.:	048/4314441
e-mailová adresa:	slivka.branislav@slsp.sk
sídlo/adresa Zaviazanej strany:	E.B. Lukáča 25 , 945 01 Komárno
tel. č.:	035/3214010
e-mailová adresa:	patrik.ruman@komvak.sk

V.

1. Zaviazaná strana vyhlasuje, že sa oboznámila so súčasťami Zmluvy, ktorými sú:
   a) Všeobecné obchodné podmienky Slovenskej sporiteľne, a. s., s účinnosťou od 1. 1. 2015 (ďalej „VOP"),
   b) Produktové obchodné podmienky pre úvery, bankové záruky a akreditívy Slovenskej sporiteľne, a. s. s účinnosťou od 1. 1. 2015 (ďalej „POP"),
   c) Sadzobník a
   d) 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 POP, 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, POP 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 Zaviazaná strana povinnou osobou a Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa zákona o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií), Zmluva nadobúda platnosť dňom jej

11114458

podpisu zmluvnými stranami a účinnosť Obchodný deň nasledujúci po dni, v ktorom Zaviazaná strana preukáže Banke zverejnenie Zmluvy spôsobom podľa VOP.

Bratislava, dňa: 11. 4. 2018

Slovenská sporiteľňa, a. s.

.....
Bc. Branislav Slivka
Senior Relationship Manager

.....
Ing. Eduard Demel
Relationship Manager

Bratislava, dňa: 11. 4. 2018

Zaviazaná strana
KOMVaK - Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s.

.....
Mgr. Patrik Ruman
predseda predstavenstva

.....
Ing. Bohumír Kóňa
člen predstavenstva