

ZMLUVA O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM

Zmluvné strany :

Záložný veriteľ: **CASSOVIAINVEST-CREDIT, akciová spoločnosť Košice**
so sídlom: Alžbetina 3, 040 01 Košice
IČO: 31 728 588
spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu
v Košiciach, v odd. Sa, vložka č. 786/V, v mene ktorej konajú
Ing. Alfonz Lukačín, predseda predstavenstva
JUDr. Alexander Zápotocký, člen predstavenstva
(ďalej len „záložný veriteľ“)

a

Záložca: **Mesto Košice**
Sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 01 Košice
IČO: 00691135
v mene ktorého koná: Ing. Jaroslav Polaček, DPA, primátor
(ďalej len „záložný dlžník“ alebo „záložca“)

uzatvárajú

v zmysle ustanovenia § 552 v spojení s ustanoveniami § 151a a nasl.
zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov túto

zmluvu:

článok I

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam záložcu so súčasťami a príslušenstvom špecifikovanými v článku III. tejto zmluvy v prospech záložného veriteľa za účelom zabezpečenia pohľadávky záložného veriteľa voči záložcovi špecifikovanej v článku II. tejto zmluvy.
2. Pre prípad, že pohľadávka záložného veriteľa, alebo ktorákoľvek jej splatná časť nebude riadne a včas splnená, sa zmluvné strany výslovne a bezvýhradne dohodli, že záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia svojej pohľadávky z predmetu záložného práva, a to v súlade s podmienkami dohodnutými touto zmluvou.

článok II

Zabezpečená pohľadávka

1. Záložným právom zriadeným touto zmluvou sa zabezpečuje pohľadávka záložného veriteľa voči záložnému dlžníkovi v celkovej výške istiny **1.846.735,26 € (slovom jeden milión osemstoštyridsaťšesťtisíc sedemstotridsaťpäť EUR a dvadsaťšesť eurocentov)**, ktorá vznikla z titulu neuhradenej kúpnej ceny za nehnuteľnosti so súčasťami, príslušenstvom a strojnotechnologickým zariadením predávaným záložným veriteľom ako predávajúcim záložnému dlžníkovi ako kupujúcemu na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 12.12.2025, pričom tieto nehnuteľnosti sú predmetom zálohu podľa článku III. tejto zmluvy (ďalej aj *Pohľadávka* alebo *Zabezpečená pohľadávka*).
2. Zabezpečovanú pohľadávku sa záložca zaviazal uhradiť záložnému veriteľovi v troch splátkach nasledovne:
 - a) prvú splátku vo výške **566.735,26 €** (slovom päťstošesťdesiatšesťtisíc sedemstotridsaťpäť EUR a dvadsaťšesť eurocentov) do 10 dní odo dňa účinnosti zmluvy, najneskôr do **31. 12. 2025**,
 - b) druhú splátku vo výške **800.000 €** (slovom osemstotisíc EUR) v lehote najneskôr do **30.06.2026**,
 - c) tretiu splátku vo výške **480.000 €** (slovom štyristoosemdesiattisíc EUR) v lehote najneskôr do **31.01.2027**.
3. Záložné právo podľa tejto zmluvy slúži na zabezpečenie Pohľadávky podľa odseku 1 a 2 tohto článku.

článok III

Predmet záložného práva

1. Predmetom záložného práva podľa tejto zmluvy sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v Košickom kraji, okrese Košice I, obci Košice-Sever, **katastrálne územie Severné Mesto**, zapísane v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor ku dňu podpisu tejto zmluvy

na LV č. 14 022 ako **pozemky** registra „C“

- parc. č. 8374/1 - vodná plocha o výmere 18.967 m²,
- parc. č. 8374/2 - vodná plocha o výmere 1.709 m²
- parc. č. 8375/6 - ostatná plocha o výmere 5.155 m²,
- parc. č. 8375/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 517 m²,
- parc. č. 8375/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39 m²,
- parc. č. 8375/9 - ostatná plocha o výmere 3.169 m²,
- parc. č. 8375/10 - ostatná plocha o výmere 131 m²,
- parc. č. 6651/4 - ostatná plocha o výmere 9 927 m²,

spolu so stavbami

- **sociálno-prevádzková budova** číslo súpisné **3041** na parcele reg. „C“ č. 8375/7
- **bufet** číslo súpisné **3313** na parcele reg. „C“ č. 8375/8,

a na LV č. 12 823 ako pozemok registra „C“ parc. č. 6652- zastavané plochy a nádvorcia o výmere 951 m², spolu so stavbou – budova (**reštaurácia**) číslo súpisné 653 na parc. reg. „C“ č. 6652,

to všetko vrátane porastov, vonkajších úprav a všetkého príslušenstva, ktorými sú najmä : studne, prípojka pitnej vody, vodomerné šachty pre pitnú vodu, spevnené plochy, chodníky, schody, mostík, vodná nádrž s príslušenstvom, plavecký bazén, rekreačný bazén, detský bazén, ihrisko pre plážový volejbal, tribúna, ďalej vrátane elektrických prípojok, elektrických rozvodov, plynových prípojok, plynových rozvodov, kanalizačnej šachty, prístrešku pri bufete, móla, armatúrnej šachty, šmýkaliak, prístrešku za reštauráciou, prípojky technologickej vody zo studní k bazénom, drevárne, oplotenia a doposiaľ v katastri nezapísanej stavby : strojovňa – kotolňa a úpravňa vody na pozemku parc. reg. „C“ č. 8375/6. Podrobná špecifikácia príslušenstva bude uvedená v preberacom protokole.

(ďalej aj *Predmet záložného práva* alebo *Záloh*).

2. Záložca zriaďuje záložné právo k predmetu zálohu špecifikovanému v odseku 1 tohto článku ako zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa voči záložnému dlžníkovi uvedenej v článku II.
3. Záložné právo záložného veriteľa podľa tejto zmluvy sa zapíše do evidencie katastra ako prvé v poradí.

článok IV

Práva a povinnosti záložcu

1. Záložca je oprávnený počas celej doby trvania tejto zmluvy záloh užívať obvyklým spôsobom v súlade s jeho účelovým určením a požívať výnosy spojené s jeho vlastníctvom, pričom je povinný zdržať sa konania , ktoré by mohlo znížiť hodnotu zálohu nad rámec jej zníženia z dôvodu bežného opotrebenia.
2. Záložca sa zaväzuje, že až do úplného splnenia záväzku zabezpečeného touto zmluvou bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa
 - a) nescudzí záloh alebo jeho časť v prospech tretej osoby
 - b) záloh alebo jeho časť nevloží ako nepeňažný vklad do základného imania právnickej osoby,
 - c) záloh alebo jeho časť nezaťaží akýmikoľvek inými právami tretích osôb, a to najmä vecnými bremenami, záložnými právami, s výnimkou užívacích práv

založených titulom nájomných zmlúv, prípadne užívacích práv založených titulom iných zmlúv, ako aj s výnimkou správy nehnuteľnosti.

Akékoľvek konanie záložcu v rozpore s týmto záväzkom je neplatné.

3. Záložca sa ďalej zaväzuje

- a) chrániť záloh pred poškodením a zničením, a dbať o záloh so starostlivosťou riadneho hospodára,
- b) plniť všetky povinnosti, ktoré mu ako vlastníkovi zálohu vyplývajú zo zákona, všeobecne záväzných právnych predpisov, všeobecne záväzných nariadení obce a zmluvných záväzkov,
- c) po nadobudnutí vlastníckeho práva poistiť záloh a po celú dobu trvania záložného práva podľa tejto zmluvy riadne a včas plniť poistné podmienky, akúkoľvek poistnú udalosť bez zbytočného odkladu oznámiť záložnému veriteľovi,
- d) bez zbytočného odkladu informovať záložného veriteľa o všetkých zmenách týkajúcich sa zálohu.

článok V

Vyhlásenia záložcu

1. Záložca tiež vyhlasuje a ubezpečuje záložného veriteľa,

- a) že záložné právo zriaďované touto zmluvou predstavuje absolútne právo záložného veriteľa vykonať toto záložné právo predajom zálohu alebo akejkoľvek jeho časti v súlade s podmienkami tejto zmluvy
- b) právo záložného veriteľa na výkon záložného práva podľa tejto zmluvy nepodlieha akémukoľvek rozhodnutiu alebo súhlasu akéhokoľvek orgánu.

článok VI

Výkon záložného práva

1. Zmluvné strany sa dohodli, že záložný veriteľ pred vykonaním záložného práva vyzve záložcu, aby uhradil splatný záväzok s poskytnutím dodatočnej 30 dňovej lehoty odo dňa doručenia výzvy záložného veriteľa záložnému dlžníkovi.
2. Ak zabezpečená pohľadávka, resp. ktorákoľvek jej splatná časť nebude riadne a včas splnená a to ani v dodatočnej lehote, je záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva, t.j. uspokojiť svoju pohľadávku zo zálohu alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky zo zálohu, v súlade s podmienkami tejto zmluvy, a to týmito spôsobmi:
 - a) priamy predaj zálohu , alebo jeho časti,
 - b) predaj zálohu alebo jeho časti na dobrovoľnej dražbe podľa osobitného

- predpisu,
- c) predaj zálohu alebo jeho časti podľa osobitných predpisov v zmysle § 151j Občianskeho zákonníka,
 - d) iným vhodným spôsobom predaja prípustným všeobecne záväznými právnymi predpismi v čase výkonu záložného práva (napr. verejná súťaž, verejné výberové konanie a pod.).
3. Výber spôsobu výkonu záložného práva podľa ods. 1 patrí výlučne záložnému veriteľovi. Rovnako je záložný veriteľ oprávnený v priebehu výkonu záložného práva rozhodnúť o zmene spôsobu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena zálohu alebo jeho časti pri výkone záložného práva bude stanovená vo výške stanovenej podľa znaleckého posudku znalca v odbore oceňovania nehnuteľností, najmenej však v hodnote 1 846 735,26 Eur a v prípade predaja časti predmetu zálohu, najmenej za sumu uvedenú v kúpnej zmluve pri jednotlivých nehnuteľnostiach, príslušenstve, alebo strojnotechnologickom zariadení. Zmluvné strany považujú medzi sebou za nesporné, že dosiahnutím kúpnej ceny pri výkone záložného práva minimálne v uvedenej výške bude splnená povinnosť záložného veriteľa prediť záloh, resp. jeho časť za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za rovnakých podmienok v čase a mieste predaja zálohu.
5. Výkon záložného práva realizuje záložný veriteľ sám alebo prostredníctvom tretej osoby, ktorá je na realizáciu tejto činnosti oprávnená.
6. Pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu.
7. Záložca ako mandant poveruje a zároveň v celom rozsahu splnomocňuje záložného veriteľa ako mandatára, aby pri výkone záložného práva predal záloh, resp. jeho časť v mene záložcu ako mandanta a udeľuje mu plnomocenstvo, aby uskutočnil všetky úkony, potrebné a nevyhnutné na výkon záložného práva podľa tejto zmluvy, a to najmä (nie však výlučne)
- a) zabezpečil listiny potrebné na prevod vlastníckeho práva , vrátane znaleckých posudkov
 - b) podpísal v zastúpení záložcu kúpnu zmluvu o predaji zálohu za podmienok podľa tejto zmluvy,
 - c) na vykonanie všetkých ďalších právnych úkonov súvisiacich s predajom zálohu.
- Záložný veriteľ ako mandatár plnomocenstvo prijíma.
8. Záložný veriteľ má právo na náhradu všetkých nákladov účelne vynaložených v súvislosti s výkonom záložného práva.

9. Záložný dlžník je povinný strpieť výkon záložného práva a pri výkone záložného práva poskytnúť záložnému veriteľovi na svoje náklady všetku potrebnú a nevyhnutnú súčinnosť a zodpovedá mu za škodu spôsobenú odopretím, odmietnutím, neposkytnutím, prípadne prieťahmi s poskytnutím takejto súčinnosti.
10. Výťažok z predaja zálohu bude použitý prednostne na úhradu zabezpečenej pohľadávky podľa tejto zmluvy. Hodnota výťažku z predaja zálohu, ktorá prevyšuje zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní nevyhnutných a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva, sa vydá záložcovi.
11. Záložný veriteľ je povinný podať záložcovi písomnú správu o výkone záložného práva, v ktorej uvedie údaje o predaji zálohu, hodnote výťažku z predaja zálohu, o nákladoch na vykonanie záložného práva a použití výťažku z predaja zálohu.

článok VII

Zánik záložného práva

1. Záložné právo zanikne z dôvodov uvedených v §151md Občianskeho zákonníka, najmä ak nastane jedna alebo viaceré z nasledovných skutočností:
 - (i) zánikom zabezpečenej pohľadávky,
 - (ii) záložný veriteľ vystaví písomné potvrdenie o vzdaní sa záložného práva vo vzťahu k nehnuteľnostiam,
 - (iii) okamihom, keď záložca alebo iná osoba v prospech záložného veriteľa právoplatne zriadi iné zabezpečenie jeho pohľadávky a záložný veriteľ toto nové zabezpečenie akceptuje a vyhlási, že súhlasí s tým, aby nové zabezpečenie nahradilo záložné právo, ktoré vzniklo na základe tejto zmluvy.
2. V súlade s § 151md ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka, po zániku záložného práva sa vykoná výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností, a to ku dňu zániku záložného práva. Záložný veriteľ je povinný podať písomnú žiadosť o výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností bez zbytočného odkladu po zániku záložného práva, najneskôr v lehote do 5 dní odo dňa zániku záložného práva. Žiadosť o výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností je oprávnený podať aj záložca. Ak záložné právo zanikne z dôvodu splnenia záväzku záložcu spočívajúcom v zaplatení kúpnej ceny podľa čl. II ods. 2 tejto zmluvy, záložný veriteľ sa zaväzuje po zániku záložného práva bezodkladne, najneskôr v lehote do 5 dní, vystaviť písomné potvrdenie o splnení záväzku a doručiť ho záložcovi. V prípade porušenia povinností záložného veriteľa podľa tohto odseku zmluvy, vzniká záložcovi voči záložnému veriteľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,25 % za každý deň omeškania so splnením si povinnosti. Zmluvná pokuta je splatná porušením povinnosti záložného veriteľa. Zaplatenie zmluvnej pokuty

nezbavuje záložného veriteľa jeho povinnosti podľa tohto odseku zmluvy.

článok VIII

Spoločné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Záložca sa zaväzuje bezodkladne po podpise tejto zmluvy požiadať o registráciu záložného práva k zálohu v Centrálnom registri zmlúv.
2. Vecnoprávne účinky zmluvy nastanú dňom povolenia vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že požiadajú o urýchlenný vklad tejto zmluvy do katastra. Všetky náklady spojené s vkladom záložného práva podľa tejto zmluvy do katastra znáša záložný veriteľ.

článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Všetky písomnosti doručované medzi zmluvnými stranami v súvislosti s touto zmluvou budú doručované osobne alebo doporučeným listom na adresu účastníka tejto zmluvy uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade vrátenia zásielky ako nedoručenej sa považuje písomnosť za doručenú v deň označený poštou na obálke ako deň vrátenia zásielky.
2. Záložca splnomocňuje záložného veriteľa na uskutočnenie úkonov v katastrálnom konaní o povolenie vkladu tejto zmluvy, nevyhnutných pre účely povolenia vkladu a to vrátane podania návrhu na vklad do katastra, opravy, ako aj odstránenia chýb v písaní, počítaní a iných zrejmych nesprávností v texte tejto zmluvy, v návrhu na vklad resp. iných súvisiacich dokumentoch.
3. Všetky skutočnosti, ktoré nie sú touto zmluvou osobitne upravené sa spravujú ustanoveniami právneho poriadku Slovenskej republiky.
4. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa ukáže alebo stane neplatným, zostávajú ostatné ustanovenia tejto Zmluvy platné a účinné. Neplatnosť, neúčinnosť alebo nevymáhateľnosť jedného ustanovenia tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť celej zmluvy. Namiesto neplatného, neúčinného alebo nevymáhateľného ustanovenia zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú použiť v tejto zmluve a doplniť ju o také ustanovenie všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré najviac zodpovedá zmyslu a účelu pôvodného ustanovenia.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, z ktorých dva budú predložené Okresnému úradu Košice, katastrálny odbor, spolu v návrhom na vklad a zo

zvyšných dvoch exemplárov obdrží záložný veriteľ a záložca po jednom exemplári.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním pozorne prečítali, jej celému obsahu porozumeli, považujú ho za jasný, zrozumiteľný a určitý, že táto zmluva je spísaná na základe pravdivých údajov, že ju neuzatvárajú v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok a na znak svojho bezvýhradného súhlasu s jej znením túto zmluvu v slobodnej vôli vlastnoručne podpisujú.
7. Zriadenie záložného práva podľa tejto zmluvy schválilo Mestské zastupiteľstvo v Košiciach uznesením č. 902 zo dňa 11.09.2025.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

Záložný veriteľ:
CASSOVIAINVEST-CREDIT, a.s. Košice

Záložný dlžník, záložca:
Mesto Košice

Ing. Alfonz Lukačín
predseda predstavenstva

Ing. Jaroslav Polaček, DPA
primátor

JUDr. Alexander Zápotocký
člen predstavenstva