

# Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem

uzavřená mezi námi, bankou, jako zástavním věřitelem a Vámi jako zástavcem:

## 1. Předmět smlouvy

### 1.1 Za jakým účelem uzavíráme tuto smlouvu?

Tuto smlouvu uzavíráme za účelem zřízení zástavního práva a dalších věcně-právních omezení k nemovitostem (jak jsou definovány v článku 3. této smlouvy), a to v souvislosti s uzavřením a plněním smlouvy č. 123, o poskytnutí úvěru ve výši 2.000.000,00 Kč (slovy: dva miliony korun českých) (dále také „**úvěrová smlouva**“, v případě více smluv společně či jednotlivě, dle kontextu), mezi námi, jako věřitelem, a Vámi, jako dlužníkem a naším klientem (dále také „**klient**“).

## 2. Zajištěné dluhy

### 2.1 Které dluhy zajišťujete touto smlouvou?

Zástavní právo zřizujete k zajištění veškerých zajištěných dluhů, což jsou veškeré peněžité dluhy vůči nám, které buď existují ke dni uzavření této smlouvy, nebo jsou podmíněné, nebo vzniknou v budoucnosti, a to:

- dluhy na splacení jistiny úvěru a veškerého příslušenství podle smlouvy č. 123
- veškeré další dluhy a jejich případné příslušenství, které vzniknou v období ode dne uzavření této smlouvy.

### 2.2 V jaké výši jsou zajištěny úroky ze zajištěných dluhů?

Dohodli jsme se, že zástavní právo bude zajišťovat úroky z jakéhokoli zajištěného dluhu ve výši sjednané v příslušné úvěrové smlouvě; ustanovení § 2015 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se tedy neuplatní.

V této souvislosti prohlašujete, že znáte zajištěné dluhy specifikované v článku 2.1 této smlouvy a podmínky jejich plnění (zejména výši úroků nebo způsob jejich stanovení a výši úroků z prodlení). Zavazujete se po celou dobu trvání zástavního práva seznamovat se průběžně s aktuální výší úrokové sazby a podmínkami úročení zajištěných dluhů.

## 3. Zastavené nemovitosti

### 3.1 Které nemovitosti zastavujete v náš prospěch?

K zajištění řádného a včasného splnění zajištěných dluhů zřizujete v náš prospěch a my přijímáme zástavní právo k následujícím nemovitostem:

- jednotka č. 123/14, způsob využití: byt, vymezená podle zákona o vlastnictví bytů v budově č. p. 111,

vše zapsáno v katastru nemovitostí.

(dále také „**nemovitosti**“).

### 3.2 Kdo vlastní zastavované nemovitosti?

Tímto prohlašujete, že nemovitosti vlastníte výlučně Vy.

## 4. Vznik a zánik zástavního práva a souvisejících omezení

### 4.1 Kdy vznikne zástavní právo k nemovitostem?

Zástavní právo k nemovitostem vznikne vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí.

### 4.2 Jaké jsou Vaše povinnosti v řízení o vkladu práv do katastru nemovitostí?

Společně podepíšeme návrh na vklad zástavního práva a provedení případných dalších zápisů podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Vy zajistíte, aby byl tento návrh podán u příslušného katastrálního úřadu, uhradíte správné poplatky, případně i další poplatky s tím spojené, a předložíte nám potvrzení katastrálního úřadu o těchto skutečnostech.

Výše uvedené se neuplatní, pokud bude v konkrétním případě v rámci zajištěné úvěrové smlouvy sjednána služba spojená se zajištěním podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, jejíž součástí bude dohoda, že návrh na vklad podepisujeme pouze my a rovněž my zajistíme jeho podání katastrálnímu úřadu, popř. také že my zaplatíme správný poplatek.

Zároveň se zavazujete, že nám poskytnete veškerou součinnost k tomu, aby byl vklad zástavního práva katastrálním úřadem povolen, resp. aby byly provedeny případné další zápisy podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Tím není dotčeno naše právo podat návrh na vklad příslušného práva do katastru nemovitostí na Vaše náklady samostatně, zejména budete-li v prodlení s podáním Vašeho návrhu.

#### 4.3 Jaké zápisy mají být provedeny do katastru nemovitostí?

Dohodli jsme se, že podle této smlouvy bude proveden příslušný vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

Dále jsme se dohodli, že podle této smlouvy budou do katastru nemovitostí provedeny následující zápisy:

- zákaz zcizení nemovitostí bez předchozího souhlasu oprávněného (podle článku 5.2 písm. (b) bod (i)), který společně zřizujeme jako věčné právo.

Výše uvedené zápisy budou zapsány po celou dobu trvání zástavního práva za účelem ochrany našich zájmů vyplývajících ze zajištěných dluhů.

#### 4.4 Kdy zanikne zástavní právo k nemovitostem?

Zástavní právo zanikne splněním veškerých zajištěných dluhů a dalšími způsoby podle zákona (např. složením obvyklé ceny zástavy podle článku 4.5 této smlouvy). Pokud budou veškeré zajištěné dluhy splněny, vydáme Vám o tom na Vaši žádost písemné potvrzení. Po zániku zástavního práva zajistíte na své náklady výmaz těchto práv včetně případných dalších zápisů podle této smlouvy z katastru nemovitostí. Tímto není dotčeno naše právo podat návrh na výmaz zástavního práva na Vaše náklady samostatně.

#### 4.5 Jaký je postup při zániku zástavního práva k nemovitostem složením jejich obvyklé ceny?

Máte právo složit nám obvyklou cenu nemovitostí a způsobit tím zánik zástavního práva ve vztahu k těmto nemovitostem. Znalce nebo znalecký ústav, který provede na Vaše náklady odhad ceny nemovitostí, určíme na Vaši žádost my. V případě, že nám do 5 pracovních dnů ode dne doručení našeho oznámení o určení znalce / znaleckého ústavu doručíte písemný nesouhlas s naší volbou a pokud se do 10 pracovních dnů od doručení Vašeho nesouhlasu nedohodneme na osobě znalce / znaleckého ústavu, můžeme sami určit renomovaný nebo celostátně uznávaný znalecký ústav k provedení odhadu a my i Vy budeme respektovat závěry odhadu vyhotoveného takto určeným znaleckým ústavem.

Na Vaši výzvu jsme povinni Vám sdělit, jakým způsobem máte složit obvyklou cenu nemovitostí. Od okamžiku složení obvyklé ceny nemovitostí se zástavní právo nadále vztahuje pouze na složenou obvyklou cenu nemovitostí a zaniká ve vztahu k nemovitostem. Máme právo obvyklou cenu nemovitostí držet jako jistotu do splnění zajištěných dluhů a započíst ji proti splatným zajištěným dluhům. Nemusíme složenou obvyklou cenu nemovitostí úročit. Na Vaši výzvu Vám sdělíme, jaká část složené ceny nemovitostí byla použita k úhradě zajištěných dluhů, a aktuální výši zůstatku složené ceny nemovitostí. V případě zániku zajištěných dluhů Vám přebytek převedeme na bankovní účet, který písemně určíme.

### 5. Vaše prohlášení a nepeněžitě dluhy

#### 5.1 Co nám prohlašujete?

Prohlašujete nám, že:

- máte oprávnění uzavřít tuto smlouvu a plnit dluhy a povinnosti zde uvedené a Vaše schopnost řádně a včas plnit tyto dluhy a povinnosti není nijak omezena (např. rozhodnutím orgánu veřejné moci) a nevíte o tom, že by bylo vedeno jakékoli řízení, které by Vaši schopnost plnit tyto dluhy a povinnosti mohlo ohrozit v budoucnu,
- veškeré dokumenty a další informace, které jsme od Vás obdrželi v souvislosti s projednáváním a uzavřením této smlouvy, jsou pravdivé, úplné, správné a nejsou v žádném podstatném ohledu zavádějící a že ode dne, kdy jsme tyto dokumenty a další informace obdrželi, se podstatným způsobem nezměnily skutečnosti, kterých se tyto dokumenty a informace týkají,
- zápis v katastru nemovitostí týkající se nemovitostí je v souladu se skutečným právním stavem, je pravdivý a aktuální,
- Vám není známa žádná skutečnost, která by mohla bránit provedení vkladu zástavního práva včetně případných dalších zápisů podle této smlouvy v náš prospěch do katastru nemovitostí,
- nemovitosti nejsou zatíženy žádným závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by Vás omezovalo v možnosti disponovat s nemovitostmi nebo snižovalo jejich tržní hodnotu, a vznik takových práv ani nehrozí, s výjimkou případných omezení akceptovaných námi při jednání o této smlouvě,
- ve vztahu k nemovitostem nebyla zahájena žádná řízení ve smyslu příslušných obecně závazných právních předpisů, například restituční, vyvlastňovací nebo jiná obdobná řízení, nebyla uplatněna práva třetích osob směřující k odstranění nesouladu stavu zápisu v katastru nemovitostí se skutečným stavem ani neexistují žádné nároky třetích osob, které by k takovým řízením mohly vést, nedošlo k ukončení nebo k úkonu nebo právnímu jednání směřujícímu k ukončení platnosti smlouvy, na jejímž základě jste vlastníkem nemovitostí, ani u takové smlouvy nedošlo ke splnění rozvazovací nebo jiné obdobné podmínky,

- (g) v případě, že jsou nemovitosti obytnými nemovitostmi, nemovitosti obyvatele nebo je (po realizaci příslušných stavebních úprav) budete obývat, případně je pronajímáte nebo je (po realizaci příslušných stavebních úprav) budete pronajímat k bydlení třetím osobám.

## 5.2 K čemu se zavazujete?

Zavazujete se, že po dobu trvání zástavního práva:

- (a) nás budete informovat o:
- (i) změně kterékoli ze skutečností uváděných ve Vašich prohlášeních učiněných v článku 5.1 této smlouvy a/nebo v prohlášení učiněném při jednání o této smlouvě nebo později,
  - (ii) uplatnění, vzniku nebo hrozbě vzniku jakéhokoli práva třetí osoby k nemovitostem,
  - (iii) poškození, zničení nebo jiném znehodnocení nemovitostí a
  - (iv) jiných skutečnostech, které mohou mít podstatný negativní vliv na hodnotu nemovitostí, na možnost a rozsah našeho uspokojení ze zástavního práva nebo na Vaši schopnost plnit povinnosti a dluhy z této smlouvy,
- a podle povahy oznamované skutečnosti nám ji doložíte dostupnými dokumenty nebo jiným průkazným způsobem, a to ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne, kdy se o takové skutečnosti dozvíte nebo můžete dozvědět,
- (b) bez našeho předchozího písemného souhlasu:
- (i) nemovitosti ani svůj spoluvlastnický podíl na nich na nikoho nepřevedete, ani je nevyčleníte ze svého vlastnictví a nesvěříte je správci za účelem zřízení svěřenského fondu, ani nesvěříte jejich správu třetí osobě, ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy nezavázete,
  - (ii) nemovitosti nezatížíte žádným věcným právem (zástavním právem, předkupním právem, věcným břemenem, právem stavby) nebo závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by Vás jako vlastníka (spoluvlastníky) omezovalo v možnosti disponovat s nemovitostmi nebo snižovalo jejich tržní hodnotu, ani se ke zřízení výše uvedeného nezavázete, s výjimkou případných omezení vlastnického práva ve prospěch třetích osob zřízených v přímé souvislosti s realizací výstavby nemovitostí a/nebo výstavby na nemovitostech (jde-li o pozemky) a s jejich následným užíváním,
  - (iii) v případě spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů k nemovitostem neuzavřete dohodu o změně velikosti Vašeho spoluvlastnického podílu na nemovitostech, dohodu o oddělení nebo rozdělení spoluvlastnictví nemovitostí nebo dohodu o správě nemovitostí, dohodu o manželském majetkovém režimu nebo jeho správě odlišných od režimu zákonného týkající se nemovitostí,
  - (iv) nevzdáte se práva domáhat se náhrady škody vzniklé na nemovitostech, ani takové vzdání se nezapišete do veřejného seznamu,
  - (v) neučiníte jakýkoli úkon nebo právní jednání, které by mohly mít za následek změnu stavebně technického charakteru nebo účelového určení jednotlivých nemovitostí nebo jinou obdobnou změnu stavby nebo změnu druhu jednotlivých pozemků,

výše uvedená omezení se nevztahují na dispozice s nemovitostmi, které jsou v souladu s úvěrovou smlouvou nebo touto smlouvou,

- (c) jako vlastník (spoluvlastníci) budete spravovat nemovitosti s péčí řádného hospodáře a udržovat je v řádném a provozuschopném stavu a učiníte vše potřebné, aby nedošlo ke zhoršení kvality a hodnoty nemovitostí,
- (d) umožníte přístup k nemovitostem a jejich zevrubnou prohlídku našim pověřeným zástupcům, námi určenému znalci a v případě výkonu zástavního práva podle této smlouvy také zájemcům o koupi nemovitostí,
- (e) uhradíte veškeré platby vynakládané v souvislosti s touto smlouvou (zejména náklady spojené se zřízením a vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí a jeho výmazem apod.) přímo oprávněné osobě, a pokud bychom některý náklad nesli my, uhradíte nám takovou platbu nejpozději do 10 pracovních dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě,
- (f) oznámíte nám neprodleně změnu osobních údajů, adresy trvalého pobytu a všechny další změny údajů a skutečností obsažených v této smlouvě a vztahujících se k nemovitostem, zejména pokud by mohly ohrozit naše postavení nebo existenci zástavního práva (např. pozemkové úpravy týkající se nemovitostí – zejména uspořádání pozemků, jejich přečíslování apod.),

~~(e)(a) zástavním právem k nemovitostem, zapsaným ve výhodnějším pořadí, než je zástavní právo podle této smlouvy, nezajistíte nový dluh v případě uvolnění zástavního práva zapsaného ve výhodnějším pořadí,~~

~~(e)(a) ve vztahu k nemovitostem neumožníte záměnu zástavního práva, tedy zápis nového zástavního práva namísto starého zástavního práva.~~

### 5.7.5.3 Jaké máte povinnosti týkající se pojištění nemovitostí?

Zajistíte, aby nemovitosti (resp. jejich součástí mimo pozemků) byly po dobu trvání zástavního práva pojištěny u pojistitele a za podmínek námi akceptovaných; v této souvislosti berete na vědomí a souhlasíte s tím, že existenci zástavního práva podle této smlouvy jsme oprávněni oznámit, resp. prokázat příslušné pojišťovně.

Pokud to uznáme za vhodné nebo potřebné, na naši žádost a ve lhůtě uvedené v takové žádosti zajistíte, aby pohledávky z příslušné pojistné smlouvy byly zastaveny v náš prospěch (případně, podle naší volby, aby byla pojišťovně oznámena existence zástavního práva k nemovitostem nebo aby pojistné plnění bylo vinkulováno v náš prospěch). Konkrétně se zavazujete zřídit v náš prospěch zástavní právo k pohledávkám z této pojistné smlouvy zástavní smlouvou, ve formě a s obsahem námi akceptovanými, případně, podle naší volby, doložit nám oznámení o existenci zástavního práva v náš prospěch určené pro pojišťovnu, ve znění námi odsouhlaseném, řádně podepsané pojištěným a pojistníkem z příslušné pojistné smlouvy nebo ve znění námi odsouhlaseném uzavřít dohodu o vinkulaci pojistného plnění v náš prospěch.

Na naši žádost nám kdykoli po dobu trvání zástavního práva v námi určené přiměřené lhůtě předložíte doklady prokazující existenci pojištění, včetně řádné a včasné úhrady pojistného.

#### **5.8-5.4 Jaké důsledky má oznámení o prodloužení lhůty k plnění nějaké povinnosti nebo dluhu podle této smlouvy?**

Pokud Vám oznámíme, že určujeme dodatečnou lhůtu k plnění nějaké povinnosti nebo dluhu podle této smlouvy a že Vám lhůtu již neprodloužíme, neznamená to, že jsme marným uplynutím této lhůty odstoupili od smlouvy. To samé platí i pro Vaše oznámení o prodloužení lhůty nám.

### **6. Výkon zástavního práva**

#### **6.1 Jak se můžeme ze zástavního práva uspokojit?**

Pokud nebude některý ze zajištěných dluhů splněn řádně a včas, máme právo na uspokojení zajištěného dluhu z výtěžku zpeněžení nemovitostí. V takovém případě jsme oprávněni zpeněžit nemovitosti ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem věci.

#### **6.2 Jaké jsou Vaše povinnosti v průběhu výkonu zástavního práva?**

Na naši žádost máte povinnost okamžitě nám poskytnout veškeré dokumenty a informace týkající se nemovitostí, které můžeme rozumně požadovat za účelem jejich poskytnutí zájemcům o koupi nemovitostí tak, aby byla maximalizována nabídková cena. Na naši žádost máte povinnost umožnit prohlídku nemovitostí námi pověřenou osobou.

### **7. Smlouva o budoucí zástavní smlouvě**

#### **7.1 Co se stane, když na nemovitostech vznikne stavba?**

V případě, že na nemovitostech vznikne stavba nebo dojde ke zřízení práva stavby, které nejsou předmětem zástavního práva na základě této smlouvy, zavazujete se nás o tom bez zbytečného odkladu informovat a zavazujete se zajistit, aby s námi byla do 20 pracovních dnů po naší výzvě uzavřena další zástavní smlouva a zřízeno zástavní právo k této stavbě nebo právu stavby v náš prospěch k zajištění zajištěných dluhů za podmínek obdobných jako v této smlouvě.

#### **7.2 K čemu se v tomto případě zavazujete?**

Na naši výzvu a za podmínek pro nás přijatelných se zavazujete zajistit, aby příslušná osoba (vlastník nebo jiný oprávněný):

- (a) pojistila stavbu po zbývajících dobu trvání zástavního práva a
- (b) na naši žádost podle našeho požadavku buď s námi uzavřela smlouvu o zřízení zástavního práva k pohledávkám z tohoto pojištění, nebo ve znění námi odsouhlaseném oznámila pojišťovně existenci zástavního práva v náš prospěch a prokázala nám doručení takového oznámení nebo uzavřela dohodu o vinkulaci pojistného plnění v náš prospěch.

#### **7.3 Kdy po Vás můžeme požadovat zastavení dalších nemovitostí?**

Pokud nabudete vlastnické právo k pozemkům (popř. též k podílům na pozemcích), které zajišťují přístup k zastaveným nemovitostem a které nejsou předmětem zástavního práva podle této smlouvy, zavazujete se nás o tom bez zbytečného odkladu informovat a zavazujete se uzavřít s námi do 20 pracovních dnů po naší výzvě další zástavní smlouvu a zřídit zástavní právo k těmto pozemkům (částem pozemků) v náš prospěch k zajištění zajištěných dluhů za podmínek obdobných v této smlouvě.

Výše uvedené povinnosti máte rovněž v případě, kdy nabudete vlastnické právo k nemovitostem, které tvoří se zastavenými nemovitostmi funkční celek. Funkčním celkem se pro tyto účely rozumí funkční souvislost mezi zastavenými nemovitostmi a dalšími pozemky nebo stavbami, které se zastavenými nemovitostmi bezprostředně sousedí, zejména v případech, kdy zastavené nemovitosti s okolními pozemky tvoří oplocený celek nebo kdy zastavené nemovitosti zajišťují přístup k takovým sousedním pozemkům, popř. kdy se na takových sousedních nemovitostech či v nich nachází věci či technologie potřebné k užívání zastavených nemovitostí (například inženýrské sítě). Při našem posouzení, zda budeme požadovat zřízení zástavního práva, budeme postupovat s odbornou péčí, zejména zohledníme dopady na realizovatelnost zástavního práva k zastaveným nemovitostem a výši výtěžku jejich případného zpeněžení.

## 8. Smluvní pokuta

### 8.1 V jakých případech budete mít povinnost platit smluvní pokutu?

Porušíte-li některou Vaši povinnost nebo nesplníte dluh podle této smlouvy, zejména některou z povinností uvedených v článku 5.2 této smlouvy, budeme mít právo v každém jednotlivém případě porušení této smlouvy požadovat od Vás smluvní pokutu ve výši 1 % z úvěrové částky sjednané v úvěrové smlouvě (v případě více úvěrových smluv ze součtu sjednaných úvěrových částek). Máme právo požadovat smluvní pokutu, jakmile se dozvíme o porušení povinnosti z této smlouvy, písemně Vás na tuto skutečnost upozorníme a Vy tuto povinnost nesplníte ani v přiměřené dodatečné lhůtě, kterou Vám k tomu určíme. Máme právo takto stanovenou výši smluvní pokuty přiměřeně snížit. Smluvní pokutu nám zaplatíte na naši písemnou výzvu, ve které uvedeme důvod jejího uplatnění, její výši, lhůtu splatnosti a číslo účtu pro její úhradu.

Dohodli jsme se, že pokud se ukáže, že kterékoli z Vašich prohlášení podle článku 5.1 této smlouvy je nepravdivé, nepřesné, neúplné nebo v podstatném ohledu zavádějící, je to porušení Vaší povinnosti podle této smlouvy.

### 8.2 Jaké důsledky má zaplacení smluvní pokuty?

Zaplacením smluvní pokuty nezaniká Vaše povinnost splnit porušenou povinnost ani jiná práva, která nám v takovém případě náleží. Vedle smluvní pokuty máme právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to v plné výši.

### 8.3 Jaké důsledky má upozornění na porušení povinnosti?

I pokud nám oznámíte porušení nebo budoucí porušení Vaší povinnosti a upozorníte nás na možné následky, nezabavuje Vás to povinnosti zaplatit smluvní pokutu a nahradit nám škodu tímto porušením způsobenou v celé výši.

## 9. Závěrečná ustanovení

### 9.1 Kdy nabývá tato smlouva účinnosti?

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu všemi jejími účastníky.

### 9.2 Kolik stejnopisů této smlouvy existuje?

Tuto smlouvu uzavíráme v(e) 3 stejnopisech, přičemž každý z účastníků smlouvy obdrží 1 stejnopis a katastrální úřad obdrží 1 stejnopis.

### 9.3 Jak budeme doručovat písemnosti?

Veškerá oznámení a dokumenty související s touto smlouvou si budeme vzájemně zasílat takto: nám na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví této smlouvy, Vám na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na adresy, které si později vzájemně písemně oznámíme.

Pokud vědomě zmaříte doručení zásilky, platí, že zásilka Vám řádně došla.

### 9.4 Jak se dá tato smlouva změnit či ukončit?

Tuto smlouvu lze měnit jen na základě naší společné dohody v podobě písemného dodatku.

Tuto smlouvu lze ukončit na základě naší společné dohody v písemné formě, a dále v případech, kdy zákon umožňuje odstoupení od smlouvy nebo její výpověď.

#### 9.5 Jakým právem se řídí tato smlouva?

Tato smlouva se řídí českým právním řádem.

NA DŮKAZ ČEHOŽ připojují své podpisy: