

ZS-1362100830

Registrační číslo smlouvy

ZÁSTAVNÍ SMLOUVA K NEMOVITOSTEM

Státní fond rozvoje bydlení

IČO: 70856788

se sídlem: Vinohradská 1896/46, Vinohrady, 120 00 Praha

datová schránka: wikaiz5

zastoupený:, ředitel sekce podpor Státního fondu rozvoje bydlení

na straně jedné jako zástavní věřitel (dále jen „Zástavní věřitel“)

a

Pan

Ing. Jan Šafařík

Rodné číslo: 780203.....

Bytem: Hustopeče

IČO:

datová schránka: fyzická osoba: vrzpgp8

datová schránka: podnikající fyzická osoba: 5yxqyat

na straně druhé jako zástavce (dále jen „Zástavce 1“)

a

Paní

Bc. Sandra Šafaříková

Rodné číslo: 895606.....

Bytem: Hustopeče

IČO:

datová schránka: fyzická osoba: 42rp9pv

datová schránka: podnikající fyzická osoba: iuusg87

na straně druhé jako zástavce (dále jen „Zástavce 2“)

(Zástavce 1 a Zástavce 2 dále též jen „Zástavce“)

(Zástavní věřitel a Zástavce dále též jen „Smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 1309 až § 1394 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

tuto

Zástavní smlouvu k nemovitostem (dále jen Smlouva):

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Dne byla mezi Zástavním věřitelem a panem **Ing. Janem Šafaříkem**, rodné číslo: 780203....., bytem: Hustopeče a paní **Bc. Sandrou Šafaříkovou**, rodné číslo: 895606....., bytem: Hustopeče, uzavřena Smlouva o úvěru, registrační číslo smlouvy: 1362100830 (dále jen „Smlouva o úvěru“) za účelem poskytnutí úvěru až do výše **2 000 000,- Kč** (slovy: dva miliony korun českých) na pořízení obydlí, tj. **novostavba rodinného domu na pozemku parc. č. 1766, pozemku parc. č. 1767 (zapsáno na LV č. 1029) a na pozemku parc. č. 1761/2 v katastrálním území Hustopeče u Brna podle Společného územního souhlasu a Souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaného Stavebním úřadem Městského úřadu Hustopeče ze dne 18.4.2019 pod č.j. MUH/23738/19/16 (dále jen „Výstavba“), v souladu s podmínkami nařízení vlády č. 136/2018 Sb., ze dne 19. června 2018 o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na modernizaci nebo pořízení obydlí (dále jen „NV 136/2018 Sb.“).**
2. Na základě Smlouvy o úvěru bude Zástavním věřitelem poskytnut Zástavci úvěr dle odstavce 1. tohoto článku této Smlouvy s dobou splatnosti, která nepřesáhne 25 let. Zástavce prohlašuje, že bude mít závazek vůči Zástavnímu věřiteli až do výše 2 000 000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých) dle Smlouvy o úvěru, a že tento budoucí závazek jako trvajícím ke dni podpisu této Smlouvy bez výhrad uznává.
3. Zástavce je vlastníkem nemovitostí:
 - **pozemek parc. č. 1766 a pozemek parc. č. 1767 zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1029 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, pro katastrální území Hustopeče u Brna, obec Hustopeče, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí ze dne 24.4.2019 (dále jen „předmět zástavy“).**
4. Smluvní strany se dohodly na zajištění řádného a včasného splacení úvěru specifikovaného v odstavci 1 a 2 tohoto Článku této Smlouvy včetně příslušenství a sankcí formou zřízení zástavního práva k předmětu zástavy.

Článek II. Zajištěné dluhy a sankce

1. Předmětem této Smlouvy je zajištění následujících dluhů Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli včetně jejich příslušenství a zajištění sankcí, které budou vznikat v době od uzavření Smlouvy o úvěru do uplynutí 6 měsíců po termínu konečné splatnosti úvěru, který byl Smlouvou o úvěru poskytnut, nejméně však po dobu 25 let od uzavření Smlouvy o úvěru:
 - a) dluh z úvěru, který bude poskytnut Zástavním věřitelem z titulu Smlouvy o úvěru, a to až do částky 2 000 000,- Kč s příslušenstvím (zejména smluvní úrok a zákonný úrok);
 - b) dluh z právního titulu bezdůvodného obohacení Zástavce na úkor Zástavního věřitele v důsledku odstoupení Zástavního věřitele od Smlouvy o úvěru až do výše 3 200 000,- Kč;
 - c) pro případ, že Výstavba nebude dokončena nejpozději do 3 let od uzavření této Smlouvy, pokud Zástavce nepožádá Zástavního věřitele v průběhu splácení o prodloužení této lhůty a Zástavní věřitel takové prodloužení lhůty neschválí, sankci ve výši 5 000 Kč Smlouvy o úvěru; (čl. VI odst. 2 písm. c) Smlouvy o úvěru);

- d) pro případ, že Zástavce nebude udržovat pojištění obydlí a zároveň toto pojistné plnění z pojistné smlouvy nebude vinkulováno ve prospěch Zástavního věřitele, sankci ve výši 10 000 Kč (čl. VI odst. 2 písm. d) Smlouvy o úvěru);
- e) pro případ, že Zástavce nepředloží do 3 měsíců od data nabytí právní moci ověřenou kopii pravomocného kolaudačního rozhodnutí nebo do 3 měsíců od data vydání ověřenou kopii kolaudačního souhlasu nebo ověřenou kopii protokolu stavebního úřadu, že stavba je schopna užívání s doložením potvrzeného předávacího protokolu k ukončené stavbě, nebo ověřenou kopii závěrečného předávacího protokolu o převzetí stavby či ověřenou kopii jiného dokladu prokazujícího ukončení Výstavby sankci ve výši 2 000 Kč (čl. VI odst. 2 písm. h) Smlouvy o úvěru);
- f) pro případ, že Zástavce nedoloží ověřenou kopii nebo originál výpisu z katastru nemovitostí prokazujícího nabytí vlastnického práva do 6 měsíců od data nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo do 6 měsíců od data vydání kolaudačního souhlasu nebo protokolu stavebního úřadu, že stavba je schopna užívání s doložením potvrzeného předávacího protokolu k ukončené stavbě, nebo závěrečného předávacího protokolu o převzetí stavby či jiného dokladu prokazujícího ukončení Výstavby, sankci ve výši 2 000 Kč (čl. VI odst. 2 písm. i) Smlouvy o úvěru);
- g) pro případ, že Zástavce nedoloží doklady osvědčující příjem sociálních dávek, sankci ve výši 2 000 Kč (čl. VIII odst. 2 písm. a) Smlouvy o úvěru);
- h) pro případ, že Zástavce nedoloží písemně doklad o svém bydlišti nebo členů jeho domácnosti, sankci ve výši 2 000 Kč (čl. VIII odst. 2 písm. a) Smlouvy o úvěru);
- i) pro případ, že Zástavce nedoloží jiné doklady důvodně požadované Zástavním věřitelem v souvislosti s poskytnutým čerpáním, splácením, zajištěním Úvěru a vymáháním pohledávek po splatnosti, sankci ve výši 2 000 Kč (čl. VIII odst. 2 písm. a) Smlouvy o úvěru);
- j) pro případ, že Zástavce neumožní přístup do obydlí a nestrpí provedení kontroly, sankci ve výši 2 000 Kč (čl. VIII odst. 2 písm. b) Smlouvy o úvěru);
- k) pro případ, že Zástavce nesdělí písemně změny ve svých osobních údajích, sankci ve výši 2 000 Kč (čl. VIII odst. 2 písm. d) Smlouvy o úvěru);
- l) pro případ, že Zástavce nesdělí písemně změnu svého trvalého pobytu nebo adresy pro doručování písemností, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uskutečnění takové změny, sankci ve výši 2 000 Kč (čl. VIII odst. 2 písm. e) Smlouvy o úvěru);
- m) pro případ, že Zástavce nedoplní zajištění Úvěru na původní rozsah, zanikne-li nebo zhorší-li se zajištění Úvěru za trvání této Smlouvy, sankci ve výši 10 000 Kč (čl. VI odst. 2 písm. e) Smlouvy o úvěru).

2. Dále je předmětem této Smlouvy zajištění sankcí, které budou vznikat v době od provedení vkladu zástavního práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí a po dobu trvání zástavního práva, a to:
- sankce ve výši 10% z poskytnutého úvěru podle článku V. odst. 2 této Smlouvy;
 - sankce ve výši 5 000 Kč podle článku V. odst. 4 této Smlouvy.

Článek III. Zástava

1. Zástavce **dává** touto Smlouvou do zástavy Zástavnímu věřiteli předmět zástavy což dokládá výpisem z katastru nemovitostí ze dne 24.4.2019 k zajištění dluhu Zástavce a sankcí uvedených v článku II. této Smlouvy. Na základě této Smlouvy se **zřizuje** zástavní právo k předmětu zástavy. Zástavní právo zřizované touto Smlouvou se vztahuje i na veškeré příslušenství předmětu zástavy bez ohledu na to, zda je předmětem evidence v katastru nemovitostí či nikoli. Pro vyloučení

pochybností se uvádí, že zástavní právo zřizované touto Smlouvou se vztahuje též na veškeré součásti a příslušenství předmětu zástavy. Zástavní právo zřizované touto Smlouvou se vztahuje též i na přírůstky a neoddělené plody předmětu zástavy.

2. Zástavní věřitel zástavní právo dle odstavce 1 tohoto článku této Smlouvy **přijímá**.
3. Zástavce prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy není předmět zástavy zatížen právem třetí osoby a na předmětu zástavy nevázne žádný závazek.
4. Zástavce prohlašuje, že ve vztahu k předmětu zástavy nebyla zahájena žádná řízení ve smyslu příslušných obecně závazných právních předpisů, nebyla uplatněna práva třetích osob směřující k odstranění nesouladu stavu zapsaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem, ani neexistují žádné nároky třetích osob, které by k takovým řízením mohly vést.
5. Zástavce prohlašuje, že s předmětem zástavy nebyla učiněna žádná dispozice, která by znemožňovala nebo zpochybnila vznik zástavního práva dle této Smlouvy.
6. Zástavce prohlašuje, že veškeré dokumenty a údaje poskytnuté v souvislosti s projednáním a uzavřením této Smlouvy jsou pravdivé, úplné a správné a ode dne, kdy byly tyto informace poskytnuty, nedošlo k žádným podstatným změnám, kterých se tyto informace týkají.
7. Zástavce stvrzuje podpisem této Smlouvy, že se seznámil se smluvní výší úroku, která činí **1,98 % p.a.**

Článek IV. Vznik zástavního práva

Zástavní právo k nemovitosti, která je předmětem zástavy, vzniká zápisem tohoto práva do katastru nemovitostí provedeným formou vkladu dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Článek V. Práva a povinnosti ze zástavního práva

1. Zástavce se zavazuje nejpozději do 20 pracovních dnů po provedení vkladu zástavního práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí předložit Zástavnímu věřiteli originál příslušného výpisu z katastru nemovitostí s vyznačeným zástavním právem ve prospěch Zástavního věřitele.
2. Zástavce se zavazuje zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na úkor Zástavního věřitele, řádně pečovat o předmět zástavy a nijak nesnižovat hodnotu zástavy. Stane-li se činem Zástavce dostatečná jistota Zástavního věřitele nedostatečnou nebo snížil-li se nedostatečná jistota, Zástavce ji přiměřeně doplní. Pro případ porušení tohoto odstavce se sjednává smluvní pokuta ve výši 10 % z poskytnutého úvěru za každý jednotlivý případ porušení s tím, že tuto smluvní pokutu lze uplatnit i opakovaně.
3. Zástavce se zavazuje na výzvu Zástavního věřitele zpřístupnit Zástavnímu věřiteli nebo jím pověřeným či zplnomocněným osobám předmět zástavy za účelem kontroly jeho stavu.
4. Pro případ porušení závazků dle odstavců 1 a 3 tohoto článku V. této Smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 5 000 Kč za každý jednotlivý případ porušení.

Článek VI. Výkon zástavního práva

1. Jakmile jsou zajištěný dluh, jeho část nebo zajištěná sankce splatné, může se Zástavní věřitel uspokojit způsobem, o němž se dohodl se Zástavcem v této Smlouvě.
2. Zástavce souhlasí s tím, že Zástavní věřitel si zástavu ponechá za cenu obvyklou ke dni splatnosti zajištěného dluhu, jeho části nebo smluvní pokuty a že se Zástavci vydá, oč hodnota zástavy případně převyšuje hodnotu zajištěného dluhu, jeho části nebo sankci. Zástavní věřitel je také oprávněn předmět zástavy prodat ve veřejné dražbě nebo předmět zástavy prodat podle jiného zákona a uspokojit z výtěžku prodeje předmětu zástavy svoji splatnou pohledávku za Zástavcem. Zástavní věřitel má vůči Zástavci právo na náhradu nutných nákladů vynaložených při výkonu zástavního práva.
3. Dojde-li k výkonu zástavního práva podle této Smlouvy, zavazuje se Zástavce předat veškerou technickou, smluvní a jinou dokumentaci, vztahující se k předmětu zástavy, Zástavnímu věřiteli do 30 dnů od doručení výzvy Zástavního věřitele Zástavci.
4. Jestliže v souvislosti s uplatněním nároků ze zástavního práva dojde k bezdůvodnému obohacení Zástavního věřitele, zavazuje se Zástavní věřitel to, co bezdůvodným obohacením nabyl, navrátit Zástavci na jeho žádost do 60 dnů od doručení žádosti.
5. V ostatním se výkon zástavního práva řídí ustanovením § 1360 až 1370 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

Článek VII. Zánik zástavního práva

1. Zanikne-li zajištěný dluh, zanikne i zástavní právo. Zástavní právo zanikne, ale pohledávka trvá v případech a za podmínek uvedených v ustanovení § 1377 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
2. Je-li zástavní právo zapsáno do katastru nemovitostí i po svém zániku, jedná se o závadu vážnoucí na zástavě.
3. Zaniklo-li zástavní právo k předmětu zástavy, vydá Zástavní věřitel na žádost Zástavce do 20 pracovních dnů Zástavci o této skutečnosti písemné potvrzení. Zástavní věřitel není po zániku zástavního práva povinen podat žádost o výmaz zástavního práva z veřejného seznamu dle § 1379 odst. 1 NOZ. Návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí podá Zástavce.

Článek VIII. Práva Zástavce jako vlastníka při uvolnění zástavy a záměna zástavního práva

1. Uvolní-li se zástava zánikem zástavního práva a není-li v katastru nemovitostí zápis o zástavním právu ještě vymazán, považuje se zástavní právo za uvolněné a Zástavce nemovitostí může spojit uvolněné zástavní právo s jiným dluhem, který nepřevyšuje původní dluh.
2. Požádá-li o to Zástavce, zapíše se do katastru nemovitostí, že je zástavní právo uvolněné a že zajištění původního dluhu pominulo, prokáže-li zánik zástavního práva listinou potvrzenou

Zástavním věřitelem nebo rozhodnutím soudu nebo jinou veřejnou listinou. Nezajistí-li Zástavce uvolněným zástavním právem jiný dluh do 10 let od zápisu uvolnění zástavního práva, jeho právo tak učinit tak zaniká.

3. Bylo-li do katastru nemovitostí zapsáno uvolnění zástavního práva, lze je před uplynutím 10 let vymazat jen společně se zástavním právem.
4. Nezajistil-li Zástavce uvolněným zástavním právem nový dluh, nepřihlíží se po zpeněžení zástavy k uvolněnému zástavnímu právu při rozdělení výtěžku.
5. Zástavce se zavazuje, že zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí nezajistí nový dluh, a že nezajistí uvolněným zástavním právem nový dluh, dokud trvá zástavní právo pro Zástavního věřitele, v jehož prospěch se Zástavce touto Smlouvou zavázal.
6. Zástavce se zavazuje, že neumožní zápis nového zástavního práva namísto zástavního práva starého.

Článek IX. Doručování

1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti, které se doručují Smluvním stranám, je třeba doručit osobně, listovní zásilkou, doporučenou listovní zásilkou na adresu sídla nebo pracoviště Zástavního věřitele a na adresu Zástavce uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo datovou schránkou.
2. Aniž by tím byly dotčeny prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že písemnost byla Zástavci doručena řádně:
 - a) Při doručování osobně:
 - dnem faktického přijetí písemnosti Zástavcem, nebo
 - dnem, v němž byla na adrese Zástavce doručena Zástavci písemnost, nebo
 - dnem, kdy byla na adrese Zástavce písemnost Zástavci doručena, a Zástavce odmítl listovní zásilku převzít.
 - b) Při doručování poštou:
 - listovní zásilkou:
 - dnem převzetí listovní zásilky, nebo
 - dnem vhození listovní zásilky do poštovní schránky.
 - doporučenou listovní zásilkou do vlastních rukou:
 - dnem předání listovní zásilky Zástavci, nebo
 - dnem, kdy Zástavce při prvním pokusu o doručení zásilky z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této Smlouvy, nebo
 - v případě, že na Zástavcem uvedené adrese nedojde k převzetí listovní zásilky, bude každá další listovní zásilka doručována na adresu trvalého pobytu zjištěnou z registru obyvatel.
 - c) Při doručování datovou schránkou:
 - dnem dodáním do datové schránky Zástavce.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny místa pro doručování bude Zástavce písemně

informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu Zástavního věřitele.

Článek X. Vklad zástavního práva

1. Na základě této Smlouvy a pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu zástavního práva provede příslušný katastrální úřad zápis zástavního práva Zástavního věřitele na příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí. Návrh na vklad podává Zástavce.
2. Bude-li návrh na vklad zástavního práva zřízeného podle této Smlouvy do katastru nemovitostí pravomocně zamítnut či bude vzat zpět z důvodu vad, zavazují se Smluvní strany neprodleně odstranit důvody zamítnutí návrhu na vklad nebo jeho zpětvzetí, a to i případným zrušením této Smlouvy a uzavřením smlouvy nové.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
2. Smluvní strany se dohodly, že v registru smluv, dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, zajistí uveřejnění této Smlouvy Zástavní věřitel.
3. Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady spojené se zřízením a vkladem a výmazem zástavního práva do katastru nemovitostí nese Zástavce.
5. Smluvní strany se zavazují vzájemně včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této Smlouvy a vyvinout potřebnou součinnost k plnění této Smlouvy.
6. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této Smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této Smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části Smlouvy, jež pozbyla platnosti.
7. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami na téže listině.
8. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nich Zástavní věřitel obdrží dvě vyhotovení, Zástavce obdrží dvě vyhotovení a jeden stejnopis je určen pro řízení u příslušného katastrálního úřadu. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.

9. Smluvní strany potvrzují, že si tuto Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich své a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.

V Praze dne

V dne

Zástavní věřitel

Zástavce

Státní fond rozvoje bydlení

Ing. Jan Šafařík

.....
Ředitel sekce podpor

Bc. Sandra Šafaříková