

ZÁSTAVNÍ SMLOUVA

Elizaveta Vorobei

nar. 23. března 1998

Kamenoostrovskij 9/2, Sankt-Petěrburg, Ruská federace,
spolu s

Olga Vorobei

nar. 7. února 1996

Kamenoostrovskij 9/2, Sankt-Petěrburg, Ruská federace,

(na straně jedné společně jako „**Zástavci**“)

a

Exportní garanční a pojišťovací společnost, a.s.,

se sídlem Vodičkova 34/701, 111 21, Praha 1, IČO 452 79 314,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 1619

zastoupená ing. Janem Procházkou, předsedou představenstva,

(na straně druhé jako „**Zástavní věřitel**“)

(Zástavci a Zástavní věřitel společně jako „**Smluvní strany**“ nebo každá strana jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku zejména v souladu s ustanoveními § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**OZ**“) tuto zástavní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1. Předmětem této Smlouvy jsou tyto nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, obec Karlovy Vary [554961], katastrální území Rybáře [663557], na listu vlastnictví [REDAKCE]:

- a) pozemek parc. č. [REDAKCE], jehož součástí je stavba (rodinný dům), č. p. [REDAKCE]
- b) pozemek parc. č. [REDAKCE].

(dále jen „**Nemovité věci**“).

1.2. Výlučným vlastníkem Nemovitých věcí jsou společně Zástavci, přičemž každý ze Zástavců má na těchto nemovitostech spoluvlastnický podíl o velikosti jedné poloviny (1/2).

2. ZAJIŠTĚNÝ DLUH

- 2.1. Zástavní právo zřizované Smlouvou slouží jako zajištění peněžitého dluhu dlužníka [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (dále jen „**Dlužník**“) ve výši [REDACTED] [REDACTED] (dále jen „**Dluh**“) z titulu dohody uzavřené mezi Zástavním věřitelem a Dlužníkem dne [REDACTED], jejímž předmětem je dohoda o částečném vyrovnání dluhů z úvěrové smlouvy č. [REDACTED] uzavřené dne [REDACTED] [REDACTED] (dále jen „**Banka**“) [REDACTED], (dále jen „**Úvěrová smlouva**“).
- 2.2. Pohledávky z Úvěrové smlouvy byly postoupeny Zástavnímu věřiteli s účinností k 18. dubnu 2019 na základě smlouvy o postoupení pohledávek mezi Bankou jako postupitelem a Zástavním věřitelem jako postupníkem.

3. VZNIK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

- 3.1. Zástavci neodvolatelně a bezpodmínečně zajišťují Dluh specifikovaný v odst. 2.1. Smlouvy zřízením zástavního práva k Nemovitým věcem s veškerými jejich součástmi a veškerým příslušenstvím (včetně vybavení donu a pozemku) bez ohledu na to, zda je určitá součást či příslušenství Nemovitých věcí předmětem evidence v katastru nemovitostí či nikoliv (dále jen „**Zástavní právo**“).
- 3.2. Zástavní věřitel Zástavní právo vymezené v odst. 3.1. Smlouvy přijímá.
- 3.3. Zástavní právo k Nemovitým věcem vznikne okamžikem jeho vkladu do katastru nemovitostí s účinností k datu podání návrhu na provedení vkladu Zástavního práva příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 3.4. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí podá na náklady Zástavců Zástavní věřitel, a to nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
- 3.5. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně veškerou součinnost a učinit všechny kroky nezbytné k provedení vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí.
- 3.6. Pro případ, že katastrální úřad zamítne návrh na vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí, jsou Zástavci povinni ve lhůtě pěti pracovních dnů po obdržení žádosti Zástavního věřitele uzavřít novou smlouvu o zřízení zástavního práva k Nemovitým věcem ve znění v zásadě totožném s touto Smlouvou, které však bude zohledňovat připomínky katastrálního úřadu tak, aby mohlo dojít k řádnému vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí.
- 3.7. Náklady spojené se zřízením Zástavního práva nesou Zástavci.

4. PROHLÁŠENÍ A POVINNOSTI ZÁSTAVCŮ

4.1. Zástavci tímto prohlašují a ujišťují Zástavního věřitele, že

- a) Zástavci jsou společně výlučným vlastníkem Nemovitých věcí,
- b) Zástavci jsou oprávněni neomezeně nakládat s Nemovitými věcmi v plném rozsahu potřebném ke zřízení Zástavního práva,
- c) Nemovité věci nejsou předmětem žádného práva třetí osoby a neexistuje žádná smlouva nebo jiné ujednání, ať podmíněné nebo nepodmíněné, na jehož základě by mohlo jakékoli právo třetí osoby k Nemovitým věcem vzniknout,
- d) žádná z Nemovitých věcí není součástí již zastavené věci hromadné nebo souboru věcí,
- e) nebyla uplatněna práva třetích osob směřující k odstranění nesouladu stavu zápisu v Katastru nemovitostí se skutečným stavem ani neexistují žádné nároky třetích osob v souvislosti s Nemovitými věcmi, nedošlo k ukončení nebo úkonu či právnímu jednání směřujícímu k ukončení platnosti smlouvy, která je nabývacím titulem Zástavců k Nemovitým věcem ani u takové smlouvy nedošlo ke splnění rozvazovací či jiné obdobné podmínky,
- f) Zástavci neuzavřeli dohodu o správě Nemovitých věcí a nevyhradili ani se nezavázali vyhradit přednostní pořadí pro jiné právo či přednostní právo ke zřízení jiného práva jiné osobě ve vztahu k Nemovitým věcem,
- g) Nemovité věci nejsou předmětem žádného sporu a neprobíhá ve vztahu k nim žádné soudní, rozhodčí ani jiné obdobné řízení, a
- h) Zástavci neprovedli žádné kroky, jiná právní jednání či úkony, které by mohly Zástavnímu věřiteli zabránit v realizaci Zástavního práva nebo které by mohly takovou realizaci ze strany Zástavního věřitele jakkoli omezit, a Zástavcům není známa žádná skutečnost, která by znemožnila vznik Zástavního práva.

4.2. Zástavci Zástavního věřitele ujišťuje, že ke dni uzavření této Smlouvy jsou všechna jejich prohlášení a ujištění uvedená v odst. 5.1. Smlouvy pravdivá, správná a úplná a nejsou v žádném ohledu zavádějící.

4.3. Zástavci se tímto zavazují, že

- a) před zápisem Zástavního práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí nevyhradí či se nezaváží vyhradit přednostní pořadí pro jiné věcné právo ve vztahu k Nemovitým věcem a takové právo nezapiší do katastru nemovitostí,
- b) na žádost Zástavního věřitele ve lhůtě pěti pracovních dnů Zástavnímu věřiteli poskytnou všechny informace, které se týkají Zástavního práva, Nemovitých věcí nebo jakékoli jiné informace, které mají vztah ke Smlouvě a jejímu plnění,
- c) budou Zástavního věřitele bez zbytečného prodlení poté, co se o tom dozví, informovat o tom, že nastala jakákoli skutečnost, na základě které
 - (i.) třetí osoba nabyla nebo by mohla nabýt jakékoli právo k Nemovitým věcem,

- (ii.) došlo nebo by mohlo dojít k ohrožení existence Zástavního práva nebo k omezení či znemožnění realizace Zástavního práva, nebo
 - (iii.) by mohla být snížena hodnota Nemovitých věcí.
 - d) poskytnou Zástavnímu věřiteli veškerou součinnost potřebnou pro vznik, existenci a realizaci Zástavního práva podle této Smlouvy,
 - e) nezcizí ani nezatíží Nemovité věci jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele,
 - f) bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele Nemovité věci nevyčlení ze svého vlastnictví a nesvěří je správci za účelem zřízení svěřenského fondu, ani nesvěří jejich správu třetí osobě ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěřeni do správy nezaváží,
 - g) zdrží se jakýchkoli jiných právních jednání a úkonů,
 - (i.) které by mohly podle názoru Zástavního věřitele mít nepříznivý vliv na hodnotu Nemovitých věcí,
 - (ii.) které by mohly mít nepříznivý vliv na práva Zástavního věřitele podle této Smlouvy a neučiní žádná jiná právní jednání a úkony, ani neumožní žádné jiné osobě učinění jiných právních jednání a úkonů, které by mohly ohrozit existenci nebo realizaci Zástavního práva,
 - h) budou řádně a včas hradit všechny daně a poplatky týkající se Nemovitých věcí a vyplývající z právních předpisů a rozhodnutí příslušných orgánů závazných pro Zástavce,
 - i) bez zbytečného odkladu bude písemně informovat Zástavního věřitele, jakmile se dozví, že kterékoli z prohlášení podle odst. 5.1. Smlouvy je nepravdivé, neúplné, nepřesné nebo zavádějící nebo že došlo k porušení kterékoli z jeho závazků podle tohoto odst. 5.3. Smlouvy.
- 4.4. Zástavci jsou povinni umožnit na písemnou výzvu Zástavnímu věřiteli vstup do Nemovitých věcí za účelem kontroly jejich stavu a předložit veškeré Zástavním věřitelem požadované informace a doklady o Nemovitých věcech.

5. POJIŠTĚNÍ

- 5.1. Zástavci budou po dobu trvání Zástavního práva udržovat v platnosti pojištění Nemovitých věcí proti takovým rizikům a v takovém rozsahu, v jakém obvykle pojišťují obdobné věci subjekty jednající s péčí řádného hospodáře, a na výzvu Zástavního věřitele tyto skutečnosti prokáží.
- 5.2. Zástavci předají Zástavnímu věřiteli na jeho výzvu informace, které se týkají pojištění Nemovitých věcí, a předají mu kopie pojistných dokumentů.
- 5.3. Zástavci jsou povinni oznámit Zástavnímu věřiteli všechny obnovy, změny nebo zrušení pojištění, které byly učiněny, nebo které podle vědomí Zástavců hrozí.

- 5.4. Zástavci jsou povinni použít veškerá případná pojistná plnění z pojištění Nemovitých věcí na obnovení nebo vrácení pojištěného majetku do původního stavu před pojistnou událostí, pokud to je možné, ledaže Zástavní věřitel určí jinak.

6. REALIZACE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

- 6.1. Nebude-li Dluh nebo jakákoliv jeho část splněna řádně v celé výši a včas, je Zástavní věřitel oprávněn realizovat Zástavní právo podle vlastní volby a na náklady Zástavců kterýmkoli ze zákonem povolených způsobů a/nebo přímým prodejem podle odst. 6.2. a 6.3. Smlouvy a realizaci případně opakovat stejným nebo jiným zákonem povoleným nebo Smlouvou sjednaným způsobem.
- 6.2. Nemovité věci mohou být prodány prostřednictvím přímého prodeje při splnění dále uvedených podmínek:
- Dluh je déle než 30 dní po splatnosti.
 - V případě prodeje nemovitosti bude tento prodej prováděn jako celek včetně vnitřního a vnějšího vybavení nemovitosti a k uspokojení zajištěného dluhu bude použit celý výnos z tohoto prodeje.
 - Zástavní věřitel písemně oznámí Zástavci úmysl provést přímý prodej a v oznámení uvést informace o postupu při přímém prodeji, včetně způsobu jeho zveřejnění a případného využití služeb třetích stran. Oznámení Zástavci bude obsahovat stanovení lhůty k prodeji, která nebude kratší než jeden měsíc.
 - Zástavní věřitel nabídku přímého prodeje Nemovitých věcí vhodným způsobem zveřejní a to zejména na internetovém portálu sreality.cz.
 - Minimální výše nabídkové ceny za Nemovité věci bude v případě přímého prodeje činit alespoň [REDAKCE] na základě ocenění [REDAKCE].
 - Nedojde-li k prodeji Nemovitých věcí za cenu stanovenou v odst. 6.2. písm. e) Smlouvy [REDAKCE], je Zástavní věřitel oprávněn stanovit novou cenu ve výši [REDAKCE], nedojde-li k prodeji Nemovitosti za cenu [REDAKCE], je Zástavní věřitel oprávněn stanovit novou cenu ve výši [REDAKCE], nedojde-li k prodeji Nemovitosti za cenu [REDAKCE], je Zástavní věřitel oprávněn stanovit novou cenu ve výši [REDAKCE], nedojde-li k prodeji Nemovitosti za cenu [REDAKCE], je Zástavní věřitel oprávněn stanovit novou cenu podle svého odborného posouzení přiměřeně sníženou s ohledem na vyhodnocení nabídek prvního kola, minimálně však za cenu ve výši [REDAKCE]. Pokud nedojde k prodeji Nemovitých věcí ani při druhém pokusu o přímý prodej, je Zástavní věřitel oprávněn nabídnout Nemovité věci ke koupi potenciálním zájemcům přímo, a to minimálně za cenu podle předchozí věty, o čemž musí Zástavce informovat alespoň dva týdny před oslovením konkrétního zájemce.

- g) Zástavci poskytnou Zástavnímu věřiteli na jeho žádost veškeré dokumenty a informace týkající se Nemovitých věcí za účelem jejich poskytnutí zájemcům o Nemovité věci tak, aby byla maximalizována nabídková cena; pokud Zástavci příslušné dokumenty a informace podle předchozí věty v přiměřené lhůtě neposkytnou, je Zástavní věřitel oprávněn provést přímý prodej výhradně na základě dokumentů a informací, které má v daném okamžiku k dispozici nebo které jsou veřejně dostupné.
 - h) Zájemcům o Nemovité věci bude poskytnuta nejméně dvoutýdenní lhůta k podávání závazných nabídek. Tato lhůta zahrnuje i lhůtu pro prostudování informací a dokumentů týkajících se Nemovitých věcí.
 - i) Zástavní věřitel je oprávněn prodat Nemovité věci bez záruk a prohlášení tak, aby kupující měl vůči Zástavnímu věřiteli ve vztahu k přímému prodeji co nejméně nároků.
 - j) Zástavní věřitel je při hodnocení nabídek oprávněn kromě nabízené ceny zohlednit zejména úvěrové riziko, riziko související s vypořádáním transakce, riziko právní, daňové, obchodní nebo jiné. Zejména, nikoliv však výlučně, Zástavní věřitel bude oprávněn nastavit podmínky přímého prodeje tak, aby zvýhodňovaly, a zároveň je oprávněn zvýhodnit (v rozsahu rozumného obchodního uvažování)
 - (i.) nabídky obsahující okamžitou platbu oproti pozdějším platbám,
 - (ii.) nabídky strukturované k minimalizaci daňového zatížení Zástavního věřitele oproti nabídkám vystavujícím Zástavního věřitele daňovým nákladům či rizikům takových nákladů, a
 - (iii.) bezpodmínečné nabídky oproti nabídkám, na něž se vztahují právní, administrativní, obchodní, či jiné podmínky.
 - k) Zástavní věřitel vyhotoví a předá Zástavci písemný záznam (protokol) o průběhu procedury přímého prodeje včetně vyhodnocení nabídek.
- 6.3. Při splnění podmínek podle odst. 6.2. Smlouvy je Zástavní věřitel povinen uzavřít smlouvu o převodu Nemovitých věcí se zájemcem, který předložil nejlepší nabídku.
- 6.4. Zástavci se zavazují poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost při realizaci Zástavního práva a učinit veškerá opatření, která Zástavní věřitel považuje za nezbytná či vhodná k tomu, aby Zástavní právo mohlo být úspěšně realizováno, a zejména umožnit mu nebo jím určeným osobám přístup k Nemovitým věcem za účelem zpracování znaleckého nebo oceňovacího posudku nebo jejich prohlídky zájemci o koupi Nemovitých věcí, v rozsahu v jakém je toto možné s ohledem na práva třetích osob. Zástavci dále Zástavnímu věřiteli poskytnou dokumenty požadované pro účely vypracování znaleckého nebo oceňovacího posudku.
- 6.5. Jakékoli výnosy z realizace Zástavního práva podle této Smlouvy budou Zástavním věřitelem použity na úhradu Dluhu; zbytek po odečtení nákladů spojených s prodejem Nemovitých věcí bude vyplacen Zástavcům.

7. ZÁNİK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

- 7.1. Zástavní právo zřizované Smlouvou zaniká splacením Dluhu, dohodou Smluvních stran, případně jiným způsobem stanoveným obecně závazným právním předpisem.
- 7.2. Strany se dohodly, že zanikne-li Zástavní právo, Zástavní věřitel není povinen požádat o výmaz takového zaniklého práva a Zástavci požádají o výmaz zaniklého práva z katastru nemovitostí na své náklady.
- 7.3. Po zániku zástavního práva je Zástavní věřitel povinen vydat bez zbytečného odkladu Zástavcům písemné potvrzení o zániku zástavního práva a poskytnout Zástavcům součinnost k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí.

8. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

- 8.1. Zástavci nejsou oprávněni postoupit nebo převést své pohledávky, práva, dluhy či povinnosti vyplývajících z této Smlouvy nebo tuto Smlouvu bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele.
- 8.2. Zástavci nejsou oprávněni tuto Smlouvu vypovědět ani od ní odstoupit.
- 8.3. Zástavci se vzdávají svého práva domáhat se zrušení závazku založeného touto Smlouvou.
- 8.4. Strany se dohodly, že marné uplynutí dodatečné lhůty k plnění nemá za následek automatické odstoupení od této Smlouvy.
- 8.5. Jakákoli odpověď s dodatkem nebo odchylkou není přijetím nabídky na uzavření této Smlouvy, přičemž toto ujednání platí i pro uzavírání dodatků k této Smlouvě.
- 8.6. Zástavci na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu §1765 odst. 2 OZ.
- 8.7. Strany souhlasí, že připouští-li v této Smlouvě použitý výraz různý výklad, nevyloží se v pochybnostech k tíži toho, kdo výrazu použil jako první.

9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 9.1. Strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „**Zákon o registru smluv**“). Zástavní věřitel se zavazuje takové zveřejnění zajistit nejpozději v následující pracovní den po dni uzavření této Smlouvy. Tato Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 Zákona o registru smluv.

- 9.2. Smluvní strany jsou povinny v případě vzájemného sporu vyplývajícího z této Smlouvy nebo vzniklého v souvislosti s touto Smlouvou vyvinout přiměřené úsilí k jeho smírnému řešení. Pokud nedojde ke smírnému vyřešení sporu, budou všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní rozhodovány s konečnou platností věcně a místně příslušným soudem.
- 9.3. Tato Smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnou dohodou Smluvních stran ve formě písemných a číslovaných dodatků podepsaných všemi Smluvními stranami.
- 9.4. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Vzájemná práva a povinnosti účastníků v této Smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem (OZ).
- 9.5. Tato Smlouva, včetně všech jejích příloh, tvoří úplnou dohodu Smluvních stran týkající se jejího předmětu a nahrazuje jakékoli předchozí smlouvy o ujednání Smluvních stran týkající se jejího předmětu.
- 9.6. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení Smlouvy neplatným či nevykonatelným, nedotkne se tato neplatnost či nevykonatelnost jiných ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují v co nejkratší lhůtě nahradit neplatné či nevykonatelné ustanovení jiným ustanovením, které bude platné a vykonatelné a které bude svým obsahem obdobné nahrazovanému neplatnému či nevykonatelnému ustanovení.
- 9.7. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by mohly tuto jimi uzavíranou Smlouvu jakkoliv zneplatnit, učinit neúčinnou vůči jakékoliv třetí osobě nebo zmařit její účel.
- 9.8. Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech stejnopisech v českém jazyce. Každá ze Smluvních stran obdrží jeden stejnopis a jeden stejnopis je určen pro účely podání návrhu na vklad Zástavního práva u příslušného katastrálního úřadu.
- 9.9. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

Zástavci

Zástavní věřitel

V Praze dne

V Praze dne

Elizaveta Vorobei

Ing. Jan Procházka, předseda představenstva
Exportní garanční a pojišťovací společnost, a.s.

Olga Vorobei

Zástavní smlouva

strana 8