

**Komerční banka, a.s.**, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „**Banka**“)

a

**Právnícká osoba** (dále jen „**Zástavce**“)

Obchodní firma* / název**:	Správa budov Žamberk s.r.o.
Sídlo:	Klostermanova 990, 564 01 Žamberk
IČO:	25280091
Zápis v obchodním rejstříku či jiné evidenci, včetně spisové značky:	Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 12570

\*je-li Zástavce zapsán v obchodním rejstříku; \*\*není-li Zástavce zapsán v obchodním rejstříku

uzavírají tuto Smlouvu o zástavě nemovitostí reg. č. **10000778282** (dále jen „**Smlouva**“) k zajištění Dluhů, jak jsou specifikovány níže v této Smlouvě.

## 1. Vymezení pojmů

1.1 Pojmy s velkým počátečním písmenem mají v této Smlouvě následující význam:

„**Den přepočtu**“ je den vzniku Dluhu nebo den jeho přepočtu na jinou měnu.

„**Dluh**“ nebo „**Dluhy**“ je společně Dluh A a Dluh B.

„**Dluh A**“ jsou peněžité dluhy Klienta vůči Bance a veškeré jejich příslušenství, včetně dluhů Klienta vzniklých v souvislosti s odstoupením od níže uvedených smluv, a to

(b)	budoucí dluh		
(i)1	právní důvod:	Smlouva o kontokorentním úvěru	
	číslo smlouvy:	99026624692	
	výše jistiny dluhu:	Kč 1 000 000,00	
	řádná konečná splatnost:	22.7.2021	
(i)2	právní důvod:	Smlouva o úvěru	
	číslo smlouvy:	99026168342	
	výše jistiny dluhu:	Kč 4 000 000,00	
	řádná konečná splatnost:	30.6.2027	
(c)	dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti některé z výše uvedených smluv		
	vzniklé nejpozději do:	31.12.2027	
	celková výše jistiny dluhů:	Kč 5 000 000,00	
„ <b>Dluh B</b> “ jsou budoucí peněžité dluhy Zástavce vůči Bance a veškeré jejich příslušenství, a to:			
	právní důvod:	náhrada škody a smluvní pokuty podle této Smlouvy	
	doba vzniku do	31.12.2027	
	celková výše jistiny dluhu:	Kč 500 000,00	

„Klient“ je

#### Právnícká osoba

Obchodní firma* / název**:	Správa budov Žamberk s.r.o.
Sídlo:	Klostermanova 990, 564 01 Žamberk
IČO:	25280091
Zápis v obchodním rejstříku či jiné evidenci, včetně spisové značky:	Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 12570

\*je-li zapsán v obchodním rejstříku; \*\*není-li zapsán v obchodním rejstříku

„Kurz“ je směnný kurz vyhlášený Bankou.

„Oznámení“ jsou sdělení, ve kterých Banka stanoví technické aspekty a podmínky poskytování bankovních služeb, která je Banka oprávněna měnit. Oznámení Banka uveřejňuje v obchodních místech Banky, popřípadě na svých internetových stránkách.

„Předmětem zástavy“ je

Pozemek				
katastrální území	parcelní číslo	údaje dřívější pozemkové evidence	číslo geom. plánu	spoluvl. podíl
Žamberk	4271/3			1/1

Ve vlastnictví tak, že:

Správa budov Žamberk s.r.o., IČO 25280091 vlastní podíl o velikosti ideální 1/1 vzhledem k celku

společně dále také jen „Nemovitost“ či „Nemovitosti“.

„Sazebník“ je přehled všech Bankou stanovených poplatků, ostatních cen a jiných plateb za bankovní služby nebo s nimi souvisejících, který Banka vydává a upravuje. Sazebník je k dispozici v obchodních místech Banky a ve zkrácené podobě též na internetových stránkách Banky.

1.2 V případě, že kterýkoliv z Dluhů bude vyjádřen v jiné měně než uvedené v článku 1.1, platí, že: (i) při změně měny Dluhu z právních důvodů mimo vůli smluvních stran (například při přechodu na EUR či při vydání rozsudku na jinou měnu, než na původní měnu Dluhu) nebo (ii) při vzniku budoucího Dluhu v jiné měně, než v původní měně Dluhu, platí, že Dluh je zajištěn do výše ekvivalentu v příslušné jiné měně podle kurzu devizového trhu České národní banky platného v Den přepočtu. Následující kurzové rozdíly se nezohledňují a předmětný Dluh bude zajištěn ve výši určené ke Dni přepočtu.

## 2. Zřízení zástavního práva

2.1 Zástavce tímto zřizuje ve prospěch Banky zástavní právo k Předmětu zástavy k zajištění Dluhu A.

2.2 Zástavce tímto zřizuje ve prospěch Banky zástavní právo k Předmětu zástavy k zajištění Dluhu B.

2.3 Banka tímto zástavní právo k Předmětu zástavy k zajištění Dluhu A a Dluhu B přijímá.

2.4 Zástavní právo k Předmětu zástavy vznikne vkladem zástavního práva k Předmětu zástavy do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem.

## 3. Zákaz zatížení a zcizení předmětu zástavy

3.1 Zástavce se zavazuje, že Předmět zástavy bez předchozího písemného souhlasu Banky nepřevede, nepostoupí, nezcižlí, nezatíží ani neumožní zatížit jiným právem třetí osoby, ani ho nepřenechá třetí osobě k užívání za účelem výprosy, výpůjčky, nájmu nebo pachtu, ani ho nevyčlení do svěřenského fondu, ani ho neposkytne jako jistotu ve prospěch osoby rozdílné od Banky, a to do doby úplného splacení všech Dluhů a splnění všech ostatních

povinností Klienta z příslušné smlouvy o úvěru, popřípadě jiných smluv, na základě kterých vznikly Dluhy, jakož i do doby úplného splnění všech povinností Zástavce z této Smlouvy. Zákaz zatížení a zcizení Předmětu zástavy dle předchozí věty se nezřizuje jako právo věcné.

#### 4. Zápis zástavního práva do katastru nemovitostí

- 4.1 Zástavce je povinen podat příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad zástavního práva k Předmětu zástavy podle této Smlouvy do katastru nemovitostí do 3 pracovních dnů po uzavření této Smlouvy. Přílohou návrhu na vklad zástavního práva musí být mj. i potvrzení od správce registru smluv o uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, konvertované do listinné podoby dle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů. Právo Banky podat návrh na vklad zástavního práva k Předmětu zástavy podle této Smlouvy do katastru nemovitostí tím není dotčeno.
- 4.2 Náklady související s vkladem zástavního práva k Předmětu zástavy podle této Smlouvy do katastru nemovitostí nese Zástavce.

#### 5. Prohlášení zástavce

- 5.1 Zástavce činí následující prohlášení ke dni uzavření této Smlouvy a ke každému dalšímu dni po dni uzavření této Smlouvy až do úplného splnění veškerých Dluhů:
- je výlučným a neomezeným vlastníkem Předmětu zástavy;
  - je oprávněn nakládat s Předmětem zástavy a není omezen žádným rozhodnutím soudu ani rozhodnutím orgánu veřejné správy či jakoukoli smluvní povinností, kromě smluvních povinností uvedených v této Smlouvě, ve smluvní volnosti týkající se nakládání s Předmětem zástavy;
  - Předmět zástavy není předmětem žádného sporu ani soudního či rozhodčího řízení s třetí osobou ani žádného nároku vzneseného třetí osobou;
  - řádně uhradil veškeré daně, cla, poplatky a jiné obdobné platby požadované podle příslušných právních předpisů a ve vztahu k příslušným orgánům veřejné správy neexistují jakékoli daňové nedoplatky či rozhodnutí o posečkání daně;
  - údaje zapsané v katastru nemovitostí ke dni 14.7.2020 představují úplné a pravdivé informace o všech vlastnických a jiných právech k Předmětu zástavy ke dni podpisu této Smlouvy;
  - na Předmětu zástavy nevázne žádné zástavní právo, omezení převodu nemovitostí, věcné břemeno, služebnost, reálné břemeno, užívací právo (výprosa, výpůjčka, nájem, pacht) nebo jakékoliv jiné zatížení či právo třetí osoby, kromě těch, které jsou zapsané v katastru nemovitostí ke dni 14.7.2020, popřípadě uvedené v Příloze č. 1 této Smlouvy, ani neuzavřel žádnou smlouvu, smír, dohodu či jiné ujednání, podle kterých by bylo uvedené k Předmětu zástavy zřízeno, ani neučinil kroky k uzavření takové smlouvy, smíru, dohody nebo ujednání;
  - technický stav Nemovitostí, jejich součástí a příslušenství neohrožuje účel zajištění, především případný výkon zástavního práva podle této Smlouvy, Nemovitosti jsou řádně zkolaudovány k účelu, k němuž jsou určeny, a Zástavce má veškerá další povolení a souhlasy, které jsou pro užívání Nemovitostí vyžadovány;
  - na Nemovitostech neváznou žádné ekologické škody, zejména kontaminace půdy, a jsou řádně dodržovány veškeré předpisy o ochraně životního prostředí, prevenci vzniku ekologických škod a technické předpisy;
  - technická údržba Nemovitostí, jejich součástí a příslušenství a revize existujících sítí byly prováděny řádně, v pravidelných časových intervalech a o provedené údržbě a revizích existuje řádně archivovaná dokumentace;
  - neprodal ani jinak nezczizil ani nedal souhlas k žádné dispozici s Předmětem zástavy nebo kteroukoli jeho částí. [Tato povinnost se vztahuje také na zamýšlená podnikatelská a organizační opatření, která by podle názoru Banky mohla snížit cenu Nemovitostí];
  - byl seznámen se zněním příslušné smlouvy o úvěru, popřípadě jiných smluv, na základě kterých vznikly Dluhy a podmínkami v nich uvedenými, včetně stanovení výše úroku a jeho případných změn, a bere na vědomí a souhlasí s tím, že nedílnou součástí příslušné smlouvy o úvěru, popřípadě jiných smluv, na základě kterých vznikly Dluhy jsou i další dokumenty stojící mimo vlastní text příslušné smlouvy o úvěru, popřípadě jiných smluv, na základě kterých vznikly Dluhy, s jejichž obsahem a významem se seznámil, a s jejichž zněním souhlasí.
  - uzavření jakož i výkon práv a povinností z této Smlouvy byly řádně schváleny příslušnými orgány v rámci vnitřní struktury Zástavce, nevyžadují žádný souhlas nebo povolení jiných osob nebo orgánů veřejné správy nebo, pokud jej vyžadují, byl takový souhlas udělen a je platný a účinný, a byly splněny další podmínky pro uzavření této Smlouvy případně stanovené právními předpisy.

## 6. Práva a povinnosti smluvních stran

- 6.1 Zástavce se zavazuje, že po dobu existence zástavního práva podle této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Banky zejména:
- neprovede žádné podnikatelské ani organizační opatření, které by podle názoru Banky mohlo snížit cenu Předmětu zástavy;
  - neoddělí od Nemovitosti žádnou její součást a příslušenství, včetně strojů a zařízení tvořících součást Nemovitosti a
  - nedá souhlas k realizaci žádné pozemkové úpravy týkající se Nemovitostí.
- 6.2 Zástavce je povinen neprodleně písemně informovat Banku:
- o porušení nebo nesplnění jakékoliv povinnosti vyplývající z této Smlouvy;
  - pokud bude podán návrh na výkon rozhodnutí nebo nařízen výkon rozhodnutí prodejem Předmětu zástavy nebo vznesen jakýkoli nárok k Předmětu zástavy, a učinit veškeré úkony nezbytné pro odvrácení takového výkonu rozhodnutí nebo odmítnutí takových nároků;
  - o vzniku pojistné události na Nemovitostech, jejich součástech a příslušenství, škodách, o ekologických škodách, o podstatných prováděných opravách a revizích, o rozhodnutích orgánů veřejné správy ve vztahu k Nemovitostem, o jakémkoli soudním, rozhodčím či správním řízení, jehož předmětem jsou nebo mohou být Nemovitosti, popřípadě Předmět zástavy, o hrozících škodách, sporech nebo řízeních týkajících se Nemovitostí, popřípadě Předmětu zástavy;
  - o možné budoucí realizaci pozemkových úprav, včetně průběhu takovýchto úprav, a poskytne Bance kopie veškerých důvodně vyžadovaných listin a dokumentů (zejména kopie stavební, technické a vlastnické dokumentace, rozhodnutí orgánů veřejné správy týkajících se Nemovitostí a podobně), a to způsobem a ve lhůtách určených Bankou, vždy pak ke konci každého kalendářního čtvrtletí, pokud dojde ke změnám nezohledněných v dokumentaci, která již byla Bance Zástavcem poskytnuta; a
  - o veškerých dalších skutečnostech týkajících se Předmětu zástavy, případně Nemovitostí, o kterých lze důvodně předpokládat, že by je Banka s ohledem na kvalitu Předmětu zástavy a jeho využitelnost k uspokojení Dluhů měla znát.
- 6.3 Zástavce se zavazuje, že:
- bude užívat Nemovitosti řádným způsobem, při užívání Nemovitostí bude jednat s péčí řádného hospodáře a bude zachovávat právní předpisy v oblasti životního prostředí, zejména pak bude jednat tak, aby nedocházelo k ekologickým škodám na Nemovitostech nebo v souvislosti s užíváním Nemovitostí;
  - opravovat a udržovat v dobrém stavu veškeré budovy a stavby, inventář, stroje a zařízení a jiné movité věci, které budou v kterékoliv době tvořit jakoukoliv součást nebo příslušenství Nemovitostí a umožnit Bance kdykoliv v rozumnou dobu volný přístup ke zjištění stavu výše uvedených věcí;
  - bude vykonávat práva a povinnosti vlastníka Nemovitostí tak, aby nedošlo ke zpochybnění či zhoršení postavení a práv Banky, včetně zhoršení možností zpeněžení Předmětu zástavy;
  - zajistí a bude udržovat řádný přístup k Nemovitostem;
  - uhradí Bance veškeré náklady související se zřízením, změnami či zrušením zástavního práva k Předmětu zástavy, a to včetně nákladů na ocenění Předmětu zástavy podle článku 10.1 této Smlouvy; a
  - bude pravidelně kontrolovat stav zápisu Nemovitostí v katastru nemovitostí, a to nejméně jedenkrát ročně s tím, že bude Banku neprodleně informovat o jakýchkoliv změnách těchto zápisů a zároveň bude v případě jakýchkoliv změn, které by mohly mít vliv na jakákoliv práva Banky, povinen neprodleně, nejpozději však do pěti (5) pracovních dnů, požádat příslušný katastrální úřad o poznamenání spornosti zápisu.
- 6.4 Zástavce se dále zavazuje:
- zajistit pojištění Nemovitostí (platí pouze pro stavby, a to i tehdy, jsou-li součástí pozemku) u pojišťovny akceptovatelné pro Banku proti škodám a jiným nebezpečím v rozsahu stanoveném Bankou (včetně např. zničení a odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám), přičemž pojistné plnění se musí sjednat minimálně ve výši umožňující uvedení Nemovitostí do původního stavu (tj. ve výši odpovídající částce, kterou by bylo nezbytné vynaložit na uvedení Nemovitostí do původního stavu v případě jejich kompletního zničení či poškození), neurčí-li Banka výši pojistného plnění odlišně (včetně vyšší hodnoty než zde stanovené); splnění povinností podle tohoto odstavce je Zástavce povinen prokázat Bance ve lhůtě 60 dnů od podpisu této Smlouvy;
  - udržovat pojistnou smlouvu v platnosti a účinnosti po dobu existence zástavního práva podle této Smlouvy a bez předchozího souhlasu Banky se zdržet jakékoli změny pojistné smlouvy, kterou by způsobil zánik, omezil nebo zatížil právem třetí osoby nároky Banky z předmětné pojistné smlouvy. V případě, že se Zástavce ocitne v prodlení s hrazením pojistného, Banka je oprávněna hradit pojistné za Zástavce; Zástavce je v takovém případě povinen bez zbytečného odkladu uhradit Bance částku, kterou za něho plnila;

- c) že bude řádně platit veškeré daně, cla, poplatky a jiné obdobné platby požadované podle příslušných právních předpisů;
- d) že zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí nezajistí nový dluh vůči osobě odlišné od Banky a neumožní zápis nového zástavního práva namísto starého. Zástavce se zavazuje zapsat oba tyto závazky do katastru nemovitostí; návrh na jejich zápis se Zástavce zavazuje podat spolu s návrhem na vklad zástavního práva podle této Smlouvy.

Splnění těchto povinností je Zástavce povinen Bance kdykoliv na požádání neprodleně prokázat. Banka je oprávněna vyžadovat informace od příslušných orgánů veřejné správy a věřitelů o plnění výše uvedených povinností Zástavce. Zástavce bere na vědomí, že Banka oznámí příslušné pojišťovně zřízení zástavního práva dle této Smlouvy a pokud nastane pojistná událost na Předmětu zástavy a pojistné plnění bude převyšovat částku Kč 200 000,00, bude pojišťovna plnit celé pojistné plnění z pojistné smlouvy Bance.

- 6.5 Pokud dojde k takové pozemkové, stavební či jiné úpravě týkající se Nemovitostí (např. podle z.č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů), která má za následek změnu v prostorovém či funkčním uspořádání Nemovitostí, popř. jejich číslování apod., je Zástavce povinen uzavřít s Bankou novou zástavní smlouvu, která bude ve všech podstatných náležitostech podobná této Smlouvě, s výjimkou změn vyvolaných úpravou. Na základě takové smlouvy zastaví Zástavce ve prospěch Banky všechny Nemovitosti touto úpravou dotčené či vzniklé a náležející Zástavci, a to nejpozději do 10 dní ode dne účinnosti takovéto změny či kdykoli na výzvu Banky.
- 6.6 Zástavce se dále zavazuje, že:
- a) neuzavře bez předchozího písemného souhlasu Banky žádnou dohodu o tom, že se vlastnictví jednotek v budově, ve které se nachází byt nebo nebytový prostor, který je Předmětem zástavy (dále jen „Jednotka“ a „Budova“) změní na podílové spoluvlastnictví Budovy;
  - b) bude dodržovat veškeré povinnosti stanovené vlastníku Jednotky příslušnými právními předpisy;
  - c) bude se řádně podílet na správě Budovy, bude řádně přispívat na náklady spojené se správou Budovy a pozemku, na němž se nachází Budova, a bude odstraňovat na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech Budovy způsobil sám nebo ti, kteří s ním Jednotku užívají, a vždy si bude počínat tak, aby nedocházelo ke škodám na Jednotce, ostatních jednotkách v Budově a společných částech Budovy;
  - d) bude se řádně účastnit a vykonávat práva v orgánech společenství vlastníků, zejména bude na shromáždění vlastníků jednotek hlasovat tak, aby nedošlo k ohrožení práv Banky podle této Smlouvy nebo snížení ceny Předmětu zástavy.
- 6.7 Zástavce souhlasí s tím, že Banka je oprávněna započíst splatnou peněžitou pohledávku Banky za Zástavcem proti jakékoli peněžité pohledávce Zástavce za Bankou bez ohledu na měnu pohledávky a právní vztah, ze kterého vyplývá. Zástavce souhlasí s tím, že Banka je oprávněna započíst své pohledávky i proti takovým pohledávkám Zástavce, které nejsou dosud splatné, které nelze postihnout výkonem rozhodnutí, které nelze uplatnit před soudem anebo které jsou promlčené. Za účelem započtení je Banka oprávněna provést konverzi jedné měny do druhé za použití Kurzů v souladu s článkem 1.2 této Smlouvy.
- 6.8 Banka je oprávněna i bez souhlasu Zástavce a/nebo Klienta přijmout plnění nabídnuté třetí osobou za účelem splnění Dluhů a povinností Klienta vůči Bance, a to včetně částečného plnění.
- 6.9 Bez předchozího výslovného písemného souhlasu Banky nepřechází Dluh na případného nabyvatele Předmětu zástavy. Je-li po převodu vlastnického práva k Předmětu zástavy Banka Zástavcem písemně vyzvána, aby přijala nabyvatele Předmětu zástavy jako nového dlužníka namísto Zástavce, je Banka oprávněna se k takové písemné výzvě, která musí být doručena Bance na její adresu uvedenou níže v této Smlouvě, vyjádřit ve lhůtě 30 dnů ode dne jejího doručení.

## 7. Výkon zástavního práva

- 7.1 Pokud nebude kterýkoliv z Dluhů nebo jeho část zaplacená řádně a včas, je Banka oprávněna uspokojit Dluhy z výtěžku realizace Předmětu zástavy. Banka je oprávněna určit způsob zpeněžení Předmětu zástavy, a to dle svého uvážení všech nebo jen některých z nich dle § 1359 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů:

- (i) ve veřejné dražbě,
- (ii) soudním prodejem zástavy nebo



(iii) způsobem stanoveným v článku 7.2 této Smlouvy,

a z výtěžku tohoto zpeněžení uspokojit splatné Dluhy. Banka je oprávněna dle svého uvážení kdykoliv zvolit či změnit způsob výkonu zástavního práva v rámci způsobů uvedených v článku 7.1 a 7.2 této Smlouvy a je oprávněna výkon zástavního práva opakovat stejným nebo jiným způsobem. Pokud z povahy Předmětu zástavy nevyplývá něco jiného, má pro účely výkonu zástavního práva každý z nich povahu samostatné zástavy.

- 7.2 Vedle výkonu zástavního práva prostřednictvím soudního prodeje zástavy nebo veřejné dražby, je Banka oprávněna výkon zástavního práva dle podmínek uvedených v tomto článku 7 této Smlouvy realizovat některým z následujících způsobů:
- dobrovolnou dražbou dle § 17 a následujících z.č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů;
  - přímým prodejem;
  - prodejem prostřednictvím dražby dle § 1771 občanského zákoníku;
  - prodejem prostřednictvím veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku dle § 1772 a násl. občanského zákoníku.
- 7.3 Přímým prodejem se pro účely výkonu zástavního práva rozumí prodej Předmětu zástavy třetí osobě mimo dražbu za podmínek stanovených v článku 7.8 a 7.9 této Smlouvy.
- 7.4 Dražbou dle § 1771 občanského zákoníku se rozumí postup, kdy je předem neomezenému okruhu osob dána možnost v daném místě a čase veřejně podat nabídku na koupi draženého Předmětu zástavy (či dražené části Předmětu zástavy) s tím, že vlastnické právo k draženému Předmětu zástavy (či dražené části Předmětu zástavy) nabude osoba, která v daném místě a čase podala nabídku nejvyšší ceny.
- 7.5 V případě výkonu zástavního práva dle článku 7.2 této Smlouvy je Banka oprávněna pověřit výkonem realizace zástavního práva třetí osobu, která musí splňovat všechny zákonné požadavky kladené na podnikatele v oblasti organizace dražeb nebo zprostředkování prodeje nemovitostí, a s ohledem na její dosavadní působení na relevantním trhu lze přepokládat zachování vysoké míry odbornosti při zajištění výkonu zástavního práva.
- 7.6 Banka bude při realizaci výkonu zástavního práva k Předmětu zástavy postupovat s odbornou péčí v zájmu svém i v zájmu Zástavce. Banka nebo jí pověřená třetí osoba je povinna před zahájením výkonu zástavního práva dle článku 7.2 této Smlouvy zajistit vypracování znaleckého posudku určujícího obvyklou tržní cenu Předmětu zástavy. Cena vynaložená na vyhotovení znaleckého posudku se považuje za náklad spojený se zpeněžením Předmětu zástavy. Výsledek tohoto ocenění Banka písemně oznámí Zástavci. Na žádost Zástavce mu Banka umožní nahlédnout do znaleckého posudku.
- 7.7 Banka nebo jí pověřená třetí osoba dále zajistí, že Zástavce bude uvědomen o době, místě a způsobu realizace výkonu zástavního práva nejméně třicet (30) dní předem, přičemž Banka nebo jí pověřená třetí osoba zároveň zajistí provedení zápisu o započetí výkonu zástavního práva v téže lhůtě v katastru nemovitostí, je-li v katastru nemovitostí zapsáno i zástavní právo.
- 7.8 V případě způsobů výkonu zástavního práva uvedených v článku 7.2 této Smlouvy je Banka nebo jí pověřená třetí osoba povinna zajistit přiměřenou inzerci prodeje Předmětu zástavy, a to přinejmenším na třech (3) realitních serverech. V inzerci musí být kromě popisu Předmětu zástavy a přiměřené fotodokumentace uveřejněna minimální kupní cena Předmětu zástavy nebo cena vyvolávací a v případě způsobů výkonu zástavního práva uvedených v článku 7.2 písm. b) a d) této Smlouvy, dále informace o tom, kde se zájemce o koupi Předmětu zástavy může seznámit s pravidly pro zasílání a vyhodnocování nabídek na koupi Předmětu zástavy. Přístup k těmto pravidlům nesmí být zpoplatněn a sama pravidla nesmí bezdůvodně omezovat okruh potenciálních zájemců o koupi Předmětu zástavy. Za bezdůvodné omezení dle předchozí věty se nepovažují podmínky, jejichž účelem je ověřit vážnost nabídky zájemce o koupi Předmětu zástavy a jeho schopnost uhradit nabízenou kupní cenu, např. složením přiměřené jistoty. V pravidlech si Banka může vyhradit právo odmítnout všechny nabídky. V případě výkonu zástavního práva dle článku 7.2 písm. b) této Smlouvy je jako minimální kupní cena v prvním kole inzerce vždy uvedena cena stanovená znaleckým posudkem vypracovaným dle článku 7.6 této Smlouvy.
- 7.9 V případě výkonu zástavního práva dle článku 7.2 písm. b) této Smlouvy dojde k vyhodnocení došlých nabídek na koupi Předmětu zástavy nejdříve jeden (1) měsíc po zahájení inzerce. Předmět zástavy je prodán kupujícímu, který nabídne nejvyšší kupní cenu a zároveň splní podmínky prodeje předem stanovené Bankou. Pokud ve lhůtě určené pro podávání nabídek není doručena žádná nabídka svojí výší odpovídající minimální kupní ceně a zároveň

splňující předem stanovené podmínky, je Banka oprávněna pokračovat dalším kolem inzerce se sníženou minimální kupní cenou; každé kolo inzerce se sníženou minimální kupní cenou musí trvat vždy alespoň jeden (1) měsíc, přičemž minimální kupní cena nesmí být v rámci jednoho (1) kola inzerce snížena o více než 10% ceny Předmětu zástavy stanovené znaleckým posudkem vypracovaným dle článku 7.6 této Smlouvy.

- 7.10 Zástavce se zavazuje plně spolupracovat s Bankou, třetí osobou pověřenou Bankou zajištěním výkonu zástavního práva a jakýmkoli případným kupujícím Předmětu zástavy tak, aby zástavní právo mohlo být úspěšně a s co možná nejvyšším výnosem realizováno, zejména (i) umožní přístup k Předmětu zástavy za účelem vypracování znaleckého ocenění k určení ceny Předmětu zástavy a/nebo za účelem uskutečnění prohlídky případným potenciálním kupujícím Předmětu zástavy, (ii) umožní pořízení fotodokumentace Předmětu zástavy pro účely inzerce, (iii) umožní umístění přiměřené inzertní plochy na Předmět zástavy inzerující jeho prodej, (iv) předloží Bance jakékoliv potřebné listiny a podklady nezbytné pro vyhotovení znaleckého ocenění k určení ceny Předmětu zástavy či k realizaci zástavního práva, (v) bude postupovat podle jakýchkoli přiměřených instrukcí ze strany Banky a/nebo třetí osoby pověřené Bankou zajištěním výkonu zástavního práva a (vi) a bude-li k některým jednáním potřeba, udělí Bance a/nebo jí pověřené osobě za tímto účelem plnou moc. Zástavce se dále zavazuje poskytnout veškerou součinnost nezbytnou pro zápis převodu vlastnického práva k Předmětu zástavy v katastru nemovitostí, je-li takový zápis vzhledem k povaze Předmětu zástavy právními předpisy vyžadován.
- 7.11 Zástavní věřitel bez zbytečného odkladu po zpeněžení Předmětu zástavy podá Zástavci písemnou zprávu o dosaženém výtěžku a nákladech spojených se zpeněžením.
- 7.12 Peněžní prostředky obdržené v důsledku výkonu zástavního práva se použijí, po odečtení nákladů souvisejících s výkonem zástavního práva, na úhradu a uspokojení splatných Dluhů. Všechny peněžní prostředky obdržené v důsledku výkonu zástavního práva, které budou k dispozici po úhradě a uspokojení příslušných Dluhů a nákladů souvisejících s výkonem zástavního práva, budou uhrazeny Zástavci bez zbytečného odkladu, ledaže existují další Dluhy, které v době výkonu zástavního práva nejsou splatné. V takovém případě budou peněžité prostředky považovány za plnění přijaté Bankou dle článku 9 této Smlouvy a budou použity na úhradu těchto dalších Dluhů v souladu s článkem 7.1 této Smlouvy
- 7.13 Náklady Banky a/nebo třetí osoby pověřené Bankou v souladu s touto Smlouvou (zejména veškeré výdaje a odměny s výkonem zástavního práva spojené a poplatky související s podáním návrhů na zápis do katastru nemovitostí) na výkon zástavního práva se hradí z výtěžku zpeněžení Předmětu zástavy.

## 8. Složení ceny předmětu zástavy

- 8.1 Zástavní právo k Předmětu zástavy zanikne v souladu s právními předpisy, složí-li Zástavce cenu Předmětu zástavy ve prospěch Banky. Cenou Předmětu zástavy je tržní cena Předmětu zástavy stanovená v době, kdy má být složena, znalcem určeným Bankou na základě žádosti Zástavce o složení ceny Předmětu zástavy. Náklady vyhotovení znaleckého posudku nese Zástavce. Zástavce poskytne Bance a znalci potřebnou součinnost pro stanovení tržní ceny Předmětu zástavy, zejména pak umožní vstup do Předmětu zástavy, jeho prohlídku, průzkum statického zatížení, polohy, stavu sítí apod. a předá Bance nebo Bankou určenému znalci veškerou potřebnou dokumentaci vztahující se k Předmětu zástavy. O úmyslu složit cenu Předmětu zástavy je Zástavce povinen Banku písemně informovat nejméně 20 pracovních dnů předem.
- 8.2 Složenou cenu Předmětu zástavy použije Banka v souladu s článkem 9 této Smlouvy. Po zániku všech Dluhů vrátí Banka Zástavci cenu Předmětu zástavy nebo její část, která nebyla použita na úhradu Dluhů.

## 9. Plnění přijatá bankou

- 9.1 Jakákoli plnění přijatá Bankou v souvislosti s Předmětem zástavy je Banka oprávněna (i) použít na úhradu splatných Dluhů, s jejichž úhradou je Klient v prodlení, nebo (ii) zadržet do doby, než dojde k úplnému uhrazení Dluhů.

## 10. Ostatní ujednání

- 10.1 Banka je oprávněna provést ocenění Předmětu zástavy odborníkem (a to případně i znalcem) určeným Bankou. Zástavce je povinen poskytnout Bance veškerou potřebnou součinnost.

- 10.2 V případě, že Bance po dobu, po kterou bude Klient v prodlení se splácením jakéhokoliv Dluhu, vzniknou v souvislosti s výkonem zástavního práva podle této Smlouvy jakékoli náklady, je Zástavce povinen tyto náklady Bance uhradit bez zbytečného odkladu po doručení výzvy Banky. Za náklady na výkon zástavního práva se vždy považují i provozní náklady Banky ve výši stanovené v Sazebníku.
- 10.3 Pro případ, že plnění, které Banka obdrží na základě této Smlouvy, bude provedeno v jiné měně než v měně Dluhů, platí, že pro přepočítání bude použit Kurz podle kurzovního lístku Banky platného v Den přepočtu, a to pro přepočítání cizí měny na Kč Kurz deviza/valuta nákup a pro přepočítání Kč na cizí měnu Kurz deviza/valuta prodej. Přepočítání cizí měny na jinou cizí měnu bude provedeno přes Kč způsobem uvedeným v předcházející větě tohoto článku.
- 10.4 **Banka a Zástavce se ve smyslu § 1379 odst. 1 občanského zákoníku dohodli, že po zániku zástavního práva k Předmětu zástavy dle této Smlouvy nepožádá Banka o výmaz tohoto zástavního práva z katastru nemovitostí. Žádost o výmaz zástavního práva k Předmětu zástavy může v takovém případě podat Zástavce, a to na základě potvrzení vystaveného mu k tomuto účelu Bankou.**
- 10.5 Banka a Zástavce se dohodli, že písemnosti týkající se této Smlouvy (dále jen „Zásilky“) budou doručovány na adresu uvedenou níže v této Smlouvě nebo na adresu, kterou si po uzavření této Smlouvy písemně sdělí. Zásilky je možné doručovat osobně, prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, kurýrní službou nebo jiným dohodnutým způsobem umožňujícím přepravu a prokazatelné doručení Zásilky. Tam, kde se tak Zástavce s Bankou v této Smlouvě dohodli, mohou být Zásilky doručovány faxem nebo prostřednictvím elektronické pošty.
- Adresa pro zasílání Zásilek:
- a) Kontaktní adresa Zástavce: Klostermanova 990, 564 01 Žamberk
- b) Adresa Banky: pobočka Rychnov nad Kněžnou, Staré nám. 65, Rychnov nad Kněžnou, PSČ 516 18
- 10.6 Zásilky určené Bankou do vlastních rukou Zástavce jsou považovány za doručené okamžikem jejich převzetí. Zmaří-li Zástavce doručení Zásilky, je za den doručení považován den vrácení Zásilky Bance, a to i tehdy, když se Zástavce o uložení Zásilky provozovatelem poštovních služeb nedozvěděl. Bez ohledu na výše uvedené jsou tyto Zásilky považovány za doručené nejpozději 10. pracovní den po jejich odeslání na území České republiky nebo 15. pracovní den po jejich odeslání do zahraničí. Zástavce zmaří doručení Zásilky, jestliže Zásilku odmítne převzít nebo si Zásilku nevyzvedne u provozovatele poštovních služeb v náhradní lhůtě, a dále pokud se Zásilka vrátí Bance jako nedoručitelná na kontaktní adresu Banky.
- 10.7 Ostatní Zásilky se považují za doručené 3. pracovní den po jejich odeslání na území České republiky či 15. pracovní den po jejich odeslání do zahraničí. To však neplatí v případě, pokud se Banka dozví o doručení Zásilky před uplynutím této lhůty.
- 10.8 Zásilky zaslané faxem se považují za doručené okamžikem potvrzení úspěšného odeslání generovaného přístrojem odesílatele. Zásilky zaslané prostřednictvím elektronické pošty se pak považují za doručené okamžikem oznámení o jejich přijetí serverem příjemce.
- 10.9 Zástavce je povinen Banku písemně informovat o všech podstatných změnách ve skutečnostech týkajících se jeho osoby, zejména jeho jména a příjmení, případně názvu nebo obchodní firmy, adresy trvalého pobytu, kontaktní adresy apod., a to nejdéle do 5 dnů od uskutečnění této změny. Nové údaje jsou vůči Bance účinné okamžikem, kdy jí budou řádně písemně oznámeny.
- 10.10 Strany tímto na základě vzájemné dohody prodloužují promlčecí lhůtu pro výkon práv podle této Smlouvy, a to na dobu 15 let ode dne, kdy promlčecí lhůta začne běžet. Prodloužení promlčecí lhůty podle první věty tohoto odstavce platí i ve vztahu k postupníkovi, pokud dojde k postoupení některé z pohledávek odpovídajících kterémukoli Dluhu.

## 11. Smluvní pokuta

- 11.1 Pokud Zástavce poruší smluvní povinnost podle článku 3.1 nebo článku 6.1 písm. a) až c) nebo článku 6.2 písm. b) nebo c) nebo článku 6.3 písm. a) až f) nebo článku 6.4 písm. a), b) nebo d) této Smlouvy, uhradí Bance smluvní pokutu ve výši Kč 50 000,00. Povinnost platit smluvní pokutu za porušení povinnosti podle článku 6.4 písm. a) nebo



článku 6.4 písm. b) této Smlouvy vzniká Zástavci, pokud nesplní předmětnou povinnost ani ve lhůtě 10 kalendářních dnů od doručení výzvy Banky.

- 11.2 Smluvní pokuta bude splatná 7. pracovní den po doručení výzvy Banky k zaplacení smluvní pokuty Zástavci. Před uplatněním nároku na smluvní pokutu může Banka poskytnout Zástavci lhůtu k nápravě předmětného porušení, a to i opakovaně.
- 11.3 Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Banky na náhradu škody způsobené porušením povinnosti zajištěné smluvní pokutou, ani povinnost Zástavce předmětnou povinnost splnit, popřípadě povinnost hradit úroky z prodlení.

## 12. Rozhodování sporů

- 12.1 Všechny spory vznikající ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností obecnými soudy České republiky.

## 13. Závěrečná ustanovení

- 13.1 Smlouva se řídí právním řádem České republiky.
- 13.2 Je-li Zástavců více, jsou z této Smlouvy zavázáni společně a nerozdílně.
- 13.3 Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma stranami.
- 13.4 Smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží 1 vyhotovení po uzavření Smlouvy a 1 vyhotovení je určeno pro příslušný katastrální úřad.
- 13.5 Zástavce i Banka na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku a vylučují uplatnění ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku na své smluvní vztahy založené Smlouvou. Tím nejsou dotčeny povinnosti Zástavce uvedené v § 1353 občanského zákoníku.
- 13.6 Na smluvní vztah založený na základě této Smlouvy se vylučuje uplatnění ustanovení § 1799 a § 1800 občanského zákoníku o adhezních smlouvách.
- 13.7 Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny na základě platných právních předpisů tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit povinnosti v ní obsažené, aniž by k uzavření této Smlouvy bylo zapotřebí souhlasu třetí osoby, a pokud ano, prohlašují, že takový souhlas byl řádně udělen.
- 13.8 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Zástavce se zavazuje odeslat tuto Smlouvu k uveřejnění v registru smluv bez prodlení po jejím uzavření. Zástavce se dále zavazuje, že Banka obdrží potvrzení o jejím uveřejnění v registru smluv zasílané správcem registru smluv na e-mailovou adresu Banky cap4070skp@kb.cz. Banka za tím účelem zašle Zástavci znění této Smlouvy na jeho e-mailovou adresu jednatel@sbzamberk.cz.

Příloha č. 1 – PŘEHLED STÁVAJÍCÍCH OMEZENÍ

V Rychnově nad Kněžnou dne 17.8.2020

Za Správa budov Žamberk s.r.o.

\_\_\_\_\_

vlastnoruční podpis

**Jméno: Ing. Jan Filip**  
**Funkce: jednatel**

Osobní údaje zkontroloval(a) dne 17.8.2020

**Petra Synková**  
**bankovní poradce TOP SB**

\_\_\_\_\_

vlastnoruční podpis zaměstnance Komerční banky, a.s.

V Rychnově nad Kněžnou dne 17.8.2020

Komerční banka, a.s.

\_\_\_\_\_

vlastnoruční podpis

**Jméno: Bc. Martin Šabata**  
**Funkce: ředitel firemního centra**

**Ilona Vlesnerová**  
komerční pracovník  
POBUDKA PLYNŮV NAU K16-2104

\_\_\_\_\_

vlastnoruční podpis

**Jméno: Petra Synková**  
**Funkce: bankovní poradce TOP SB**

PŘEHLED STÁVAJÍCÍCH OMEZENÍ

- (a) zástavní práva: dle LV
- (b) věcná břemena: dle LV
- (c) služebnosti: dle LV
- (d) reálná břemena : dle LV
- (e) užívací práva (nájem, výprosa, výpůjčka či pacht): dle LV
- (f) ostatní omezení<sup>1</sup>: dle LV
- (g) další významné skutečnosti: dle LV

---

<sup>1</sup> Např. smlouvy o smlouvách budoucích, smlouvy o předkupním právu, atd.