

46841714-Z1

Registrační číslo smlouvy

ZÁSTAVNÍ SMLOUVA K NEMOVITOSTEM

Státní fond podpory investic

IČO: 70856788

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

zastupuje: Ing. Hana Pejpalová, ředitelka Státního fondu podpory investic
na straně jedné jako zástavní věřitel (dále jen „Zástavní věřitel“)

a

Bytové družstvo Lysinská 1847 - 1848

IČO: 28966368

se sídlem: Praha 4 – Modřany, Lysinská 1847-1848, PSČ 14300

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 7415

zastoupený: Dalibor Liška, předseda družstva

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

(Zástavní věřitel a Zástavce dále společně také „Smluvní strany“),

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

tuto

**zástavní smlouvu k nemovitostem:
(dále jen „Zástavní smlouva“)**

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Dne 27.7.2020 byla mezi Zástavním věřitelem a Zástavcem uzavřena Smlouva o úvěru, registrační číslo smlouvy: 46841714 (dále jen „Smlouva o úvěru“) za účelem poskytnutí úvěru až do výše 7 400 000,00 Kč (slovy: sedmmilionůčtyřistatisíc korun českých) na účel opravy a modernizace bytového domu č.p. 1847, 1848, LV 14158, na pozemcích parc. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, LV 14158, v katastrálním území Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha. Oprava a modernizace domu bude probíhat v souladu s podmínkami nařízení vlády č. 468/2012 Sb., ze dne 5. prosince 2012 o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právníkům a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů ve znění pozdějších předpisů .
2. Na základě Smlouvy o úvěru bude Zástavním věřitelem poskytnut Zástavci úvěr dle odstavce 1 tohoto článku této Zástavní smlouvy se splatností do 30.6.2030. Zástavce prohlašuje, že bude mít závazek vůči Zástavnímu věřiteli až do výše 7 400 000,00 Kč (slovy: sedmmilionůčtyřistatisíc korun

částech domů č.p. 1847,1848 a pozemků p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, 1334/38, 1334/40, 1335/72, 1335/73, k nebytovému prostoru číslo 1848/305, v budově č. p. 1847, 1848, na pozemku p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, včetně podílu o velikosti 1856/150821 na společných částech domů č.p. 1847,1848 a pozemků p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, 1334/38, 1334/40, 1335/72, 1335/73, k nebytovému prostoru číslo 1848/306, v budově č. p. 1847, 1848, na pozemku p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, včetně podílu o velikosti 1856/150821 na společných částech domů č.p. 1847,1848 a pozemků p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, 1334/38, 1334/40, 1335/72, 1335/73, k nebytovému prostoru číslo 1848/307, v budově č. p. 1847, 1848, na pozemku p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, včetně podílu o velikosti 1856/150821 na společných částech domů č.p. 1847,1848 a pozemků p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, 1334/38, 1334/40, 1335/72, 1335/73, k nebytovému prostoru číslo 1848/308, v budově č. p. 1847, 1848, na pozemku p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, včetně podílu o velikosti 1856/150821 na společných částech domů č.p. 1847,1848 a pozemků p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, 1334/38, 1334/40, 1335/72, 1335/73, vše zapsané v katastru nemovitostí na listech vlastnictví číslo 11445 a číslo 14158 pro katastrální území Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha pro Státní fond podpory investic jako Zástavního věřitele v 1. pořadí, za zaplacení jistiny a úroků úvěru, včetně příslušenství.

4. Smluvní strany se dohodly na zajištění řádného a včasného splacení úvěru specifikovaného v odst. 1 a 2 tohoto článku této Zástavní smlouvy včetně příslušenství a smluvních pokut formou zřízení zástavního práva k nemovitostem uvedeným v článku III. této Zástavní smlouvy.

Článek II.

Zajištěné dluhy a smluvní pokuty

1. Předmětem této Zástavní smlouvy je zajištění následujících dluhů Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli včetně jejich příslušenství a zajištění smluvních pokut, 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 **10 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 7 400 000,- Kč (slovy: sedmmilionůčtyřistatic korun českých) s příslušenstvím (zejména smluvní úrok a zákonný úrok z prodlení);
 - b. dluh z právního titulu bezdůvodného obohacení Zástavce na úkor Zástavního věřitele v důsledku odstoupení Zástavního věřitele od Smlouvy o úvěru a to až do částky 11 100 000,- Kč (slovy: jedenáctmilionůjednotatisic korun českých);
 - c. smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč podle článku VI. odst. 1 písm. b) a j) Smlouvy o úvěru;
 - d. smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč podle článku VI. odst. 1 písm. e), f) a g) Smlouvy o úvěru;
 - e. smluvní pokuta ve výši 1 % z výše poskytnutého úvěru podle článku VI. odst. 1 písm. a), c) a d) Smlouvy o úvěru;
 - f. smluvní pokuta ve výši 0,5 % z výše poskytnutého úvěru podle článku VI. odst. 1 písm. h) Smlouvy o úvěru;
 - g. smluvní pokuta ve výši 0,1 % podle článku VI. odst. 1 písm. i) Smlouvy o úvěru.
2. Dále je předmětem této Zástavní smlouvy zajištění smluvních pokut, které budou vznikat v době od provedení vkladu zástavního práva dle této Zástavní smlouvy do katastru nemovitostí a po dobu trvání zástavního práva:
 - a. smluvní pokuta ve výši 1 % z poskytnutého úvěru podle článku V. odst. 2. této Zástavní smlouvy,
 - b. smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč podle článku V. odst. 4. této Zástavní smlouvy.

částech domů č.p. 1847,1848 a pozemků p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, 1334/38, 1334/40, 1335/72, 1335/73, k nebytovému prostoru číslo 1848/305, v budově č. p. 1847, 1848, na pozemku p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, včetně podílu o velikosti 1856/150821 na společných částech domů č.p. 1847,1848 a pozemků p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, 1334/38, 1334/40, 1335/72, 1335/73, k nebytovému prostoru číslo 1848/306, v budově č. p. 1847, 1848, na pozemku p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, včetně podílu o velikosti 1856/150821 na společných částech domů č.p. 1847,1848 a pozemků p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, 1334/38, 1334/40, 1335/72, 1335/73, k nebytovému prostoru číslo 1848/307, v budově č. p. 1847, 1848, na pozemku p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, včetně podílu o velikosti 1856/150821 na společných částech domů č.p. 1847,1848 a pozemků p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, 1334/38, 1334/40, 1335/72, 1335/73, k nebytovému prostoru číslo 1848/308, v budově č. p. 1847, 1848, na pozemku p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, včetně podílu o velikosti 1856/150821 na společných částech domů č.p. 1847,1848 a pozemků p. č. 1335/13, 1335/14, 1335/63, 1334/38, 1334/40, 1335/72, 1335/73, vše zapsané v katastru nemovitostí na listech vlastnictví číslo 11445 a číslo 14158 pro katastrální území Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha pro Státní fond podpory investic jako zástavního věřitele v 1. pořadí, za zaplacení jistiny a úroků úvěru, včetně příslušenství.

Pro vyloučení pochybností se uvádí, že zástavní právo zřizované touto Zástavní smlouvou se vztahuje též na veškeré součásti a příslušenství Předmětu zástavy. Zástavní právo zřizované touto Zástavní smlouvou se vztahuje též i na přírůstky a neoddělitelné plody Předmětu zástavy.

2. Zástavní věřitel zástavní právo dle odst. 1 tohoto článku této Zástavní smlouvy **p ř i j í m á**.
3. Zástavce prohlašuje, že ke dni podpisu této Zástavní smlouvy Předmět zástavy *není* zatížena právem třetí osoby a na zástavě nevázne žádný závazek. - identifikace dle listu vlastnictví). Zástavce prohlašuje, že se zástavou nebyla učiněna žádná dispozice, která by znemožňovala nebo zpochybnila vznik zástavního práva dle této Zástavní smlouvy.

Článek IV.

Vznik zástavního práva

1. 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, zřízení zákazu zcizení a zákazu zatížení

1. Zástavce se zavazuje nejpozději do 15 dnů po provedení vkladu zástavního práva dle této Zástavní 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 sníží-li se nedostatečná jistota, Zástavce ji přiměřeně doplní. Pro případ porušení tohoto odstavce se sjednává smluvní pokuta ve výši 1 % 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 předchozích odstavců tohoto článku V. odst. 1. a 3. této Zástavní smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení, s tím, že tuto smluvní pokutu lze uplatnit i opakovaně.
5. Zástavce tímto zřizuje ve smyslu § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku k nemovitosti uvedené v článku I. odst. 3. zákaz zcizení a zatížení, a to jakžto právo věcné.
6. Zástavce po dobu trvání zákazu zcizení a zákazu zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele žádným způsobem převést vlastnické právo k nemovitosti, ať již úplatně, či bezúplatně.
7. Zástavce po dobu trvání zákazu zcizení a zákazu zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele žádným způsobem zatížit nemovitost v článku I. odst. 3. žádným věcným právem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku. Zástavce zejména nesmí nemovitost zatížit právem stavby, jakoukoliv služebností, věcným břemenem, zástavním právem, budoucím zástavním právem, podzástavním právem, předkupním právem, výměnkem, nájemním právem, pachtem či jakýmkoliv jiným právem ve prospěch třetích osob.
8. Smluvní strany sjednávají zákaz zcizení a zákaz zatížení k nemovitosti dle této dohody na dobu určitou, a to do úplného zaplacení peněžních prostředků, včetně příslušenství dle Smlouvy o úvěru.
9. Smluvní strany prohlašují, že dobu trvání zákazu zcizení a zákazu zatížení dle této Zástavní smlouvy považují dle svého nejlepšího vědomí za přiměřené.

Článek VI. Výkon zástavního práva

1. Jakmile jsou zajištěný dluh, jeho část nebo zajištěná smluvní pokuta splatné, může se Zástavní věřitel uspokojit způsobem, o němž se dohodl se Zástavcem v této Zástavní 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 smluvní pokutu. 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 Zástavní 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 váznoucí 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 ustanovení § 1379 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí podá Zástavní věřitel na základě žádosti Zástavce.

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

1. Uvolní-li se Předmět zástavy 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 Zástavní 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, doporučenou listovní zásilkou na adresu sídla Zástavního věřitele a na adresu sídla Zástavce uvedené v záhlaví této Zástavní smlouvy nebo datovou schránkou.

2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že písemnost byla doručena řádně:
 - a) při doručování osobně:
 - dnem faktického přijetí písemnosti Smluvní stranou, nebo
 - dnem, v němž byla na adrese Smluvní strany doručena písemnost osobě určené k přebírání listovních zásilek, nebo
 - dnem, kdy byla na adrese Smluvní strany doručována písemnost osobě určené k přebírání listovních zásilek a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít,
 - b) při doručování poštou:
 - dnem předání listovní zásilky Smluvní straně, nebo
 - dnem, kdy Smluvní strana při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzala či odmítla zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této Zástavní smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či pracoviště Zástavního věřitele anebo adresy či sídla Zástavce a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou Smluvní stranu.

Článek X.

Vklad zástavního práva, zákazu zcizení a zákazu zatížení

1. Na základě této Zástavní 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, zápis zákazu zcizení a zákazu zatížení. Návrh na vklad podává Zástavní věřitel.
2. Bude-li návrh na vklad zástavního práva, zákazu zcizení a zákazu zatížení zřízeného podle této Zástavní 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 Zástavní smlouvy a uzavřením Zástavní smlouvy nové. Neposkytne-li Zástavce potřebnou součinnost ke zřízení práv do dvou měsíců od uzavření této Zástavní smlouvy, je povinen uhradit Zástavnímu věřiteli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč. Právní účinky uznání závazku dle této Zástavní smlouvy zůstávají zachovány, stejně tak i ujednání týkající se smluvních pokut.

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

1. Zástavní věřitel zpracovává osobní údaje fyzických osob zastupujících Zástavce za účelem a v rozsahu nezbytném pro plnění úkolů ve veřejném zájmu a při výkonu veřejné moci. Zástavní věřitel zpracovává dané osobní údaje pouze po dobu nezbytně nutnou pro naplnění stanoveného účelu. Při zpracovávání těchto osobních údajů postupuje Zástavní věřitel v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů.
2. Tato Zástavní smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami.

3. Tato Zástavní smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, 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 Zástavní věřitel.
5. Smluvní strany se zavazují vzájemně včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této Zástavní smlouvy a vyvinout potřebnou součinnost k plnění této Zástavní smlouvy.
6. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této Zástavní smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této Zástavní 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 Zástavní smlouvy, jež pozbyla platnosti.
7. Tuto Zástavní smlouvu lze měnit a doplňovat pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami na téže listině.
8. Tato Zástavní smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nich Zástavní věřitel obdrží dvě vyhotovení, z nichž jeden stejnopis je určen pro řízení u příslušného katastrálního úřadu Zástavce obdrží jedno vyhotovení. Každý stejnopis má platnost originálu.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že zájem Zástavního věřitele na zřízení záznamu o zřízení a záznamu zatížení nemovitosti dle této Zástavní smlouvy považují dle svého nejlepšího vědomí za hodný právní ochrany neodporující dobrým mravům ani veřejnému pořádku.
10. Smluvní strany potvrzují, že si tuto Zástavní smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.

V Praze dne 16.9.2020

V Praze dne 3.9.2020

Zástavní věřitel

Zástavce

Státní fond podpory bydlení
Ing. Hana Pejpalová
ředitelka Fondu

Bytové družstvo Lysinská 1847 -1848
Dalibor Liška
předseda družstva