

Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti a další ujednání

(dále též „Smlouva“)

uzavřená podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též „občanský zákoník“)

mezi

Město Moravská Třebová

IČ: 00277037

sídlo: náměstí T.G. Masaryka 32/29, Město, 571 01 Moravská Třebová

zastoupena: Ing. Miloš Mička, starosta

(dále též jen „Zástavce“)

a

Fio banka, a.s.

IČ: 618 58 374

sídlo: Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2704

(dále též jen „Zástavní věřitel“)

a

RENT Group s.r.o.

IČ: 27358089

sídlo: Víkové-Kunětické 1935, 430 01 Chomutov

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 25722

zastoupena: Ing. František Bouda, jednatel

(dále též jen „Kupující“)

I.

1. Zástavce prohlašuje a dokládá, že níže uvedené nemovitosti jsou v jeho vlastnictví:

- pozemek parc. č. 2757/5,

v katastrálním území Moravská Třebová.

Nemovitost uvedená v tomto odstavci dále též označována jako „Zástava“.

II.

1. Zástavní věřitel uzavřel, jako úvěrující, Smlouvu o úvěru č. 211204955791 s Kupujícím jako úvěrovaným (dále též „Klient“). Smlouva o úvěru uvedená v předchozí větě ve znění všech pozdějších dodatků dále též označována jako „Smlouva o úvěru“ či „úvěr“.
2. Zástavní věřitel uzavřel s paní [redacted] (dále též „Spoludlužník 1“), s [redacted] (dále též „Spoludlužník 2“) a s panem [redacted] (dále též „Spoludlužník 3“) a společně se Spoludlužníkem 1 a Spoludlužníkem 2 dále též jako „Spoludlužníci“) Smlouvy o přistoupení k dluhu, ve kterých se Spoludlužníci každý zvlášť zavázali, že splní veškeré peněžité dluhy za Klienta ze Smlouvy o úvěru.
3. Kupující na základě dohody se Zástavcem v budoucnu nabude vlastnického práva k Zástavě. Z důvodů uvedených v tomto článku je uzavírána tato Smlouva, s čímž Kupující svým podpisem na této Smlouvě souhlasí.

III.

K zajištění

- a) peněžitých pohledávek Zástavního věřitele za Klientem, Spoludlužníkem 1, Spoludlužníkem 2 a Spoludlužníkem 3 vyplývajících z poskytnutého úvěru dle Smlouvy o úvěru, a to až do výše 20.000.000,- Kč (slovy „dvacet milionů korun českých“), které mohou vznikat po dobu účinnosti Smlouvy o úvěru nebo její části, a příslušenství těchto pohledávek, a
 - b) k zajištění případných, v budoucnu vzniklých peněžitých pohledávek Zástavního věřitele za Klientem ze smluvních pokut uložených podle čl. V odst. 1 Smlouvy o úvěru až do výše 5.000.000,- Kč (slovy „pět milionů korun českých“), které mohou vznikat v době od uzavření této Smlouvy do 31.12.2056, a příslušenství těchto pohledávek,
- zřizuje Zástavce zástavní právo k Zástavě ve prospěch Zástavního věřitele, který zároveň Zástavu do zástavy přijímá.

IV.

1. Zástavce prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy nevážnou na Zástavě žádná zástavní práva ve prospěch třetí osoby, a dále že na Zástavě nevážnou jiná zatížení, omezení nebo práva třetích osob, a že se Zástavce ke zřízení těchto práv nezavázal. Zástavce se zavazuje zajistit výmaz jakýchkoli jiných zatížení nebo omezení vlastnických práv k Zástavě neuvedených v předchozí větě z katastru nemovitostí, a to před podáním návrhu na vklad práv ve prospěch Zástavního věřitele na základě této Smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že Zástavce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele převést Zástavu nebo její část na jinou osobu, to vše po dobu trvání zástavního práva zřízeného na základě této Smlouvy. Zákaz zcizení Zástavy dle předchozí věty je zřizován jako věcné právo, proto součástí návrhu na vklad práv dle této Smlouvy musí být rovněž závazek Zástavce dle předchozí věty tohoto odstavce. Zástavní věřitel tímto uděluje souhlas s převodem Zástavy na Kupujícího.
3. Zástavce není zejména oprávněn zřídit k Zástavě či její části bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele právo odpovídající věcnému břemeni ve prospěch třetí osoby či zřídit další zástavní právo ve prospěch třetí osoby, příp. jakékoli jiné věcné právo ve prospěch třetí osoby, to vše po dobu trvání zástavního práva zřízeného na základě této Smlouvy. Zákaz zatížení Zástavy dle předchozí věty je zřizován jako věcné právo, proto součástí návrhu na vklad práv dle této Smlouvy musí být rovněž závazek Zástavce dle předchozí věty tohoto odstavce.
4. Zástavce dále není oprávněn bez souhlasu Zástavního věřitele Zástavu pronajmout či předat do užívání třetí osobě, nestanoví-li Zástavní věřitel výslovně jinak.
5. Zástavce se ve vztahu k Zástavnímu věřiteli zavazuje, že zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí, než je pořadí zástavního práva zapisovaného na základě této Smlouvy, nezajistí nový dluh. Součástí návrhu na vklad práv dle této Smlouvy musí být rovněž závazek Zástavce dle předchozí věty tohoto odstavce.
6. Zástavce se ve vztahu k Zástavnímu věřiteli zavazuje, že neumožní zápis nového zástavního práva namísto zástavního práva zapsaného ve výhodnějším pořadí, než je pořadí zástavního práva zapisovaného na základě této Smlouvy. Součástí návrhu na vklad práv dle této Smlouvy musí být rovněž závazek Zástavce dle předchozí věty tohoto odstavce.
7. Zástavce není oprávněn nikterak umenšovat hodnotu Zástavy, a je povinen chránit Zástavu před zmenšením její hodnoty a pečovat o ni s péčí řádného hospodáře. V případě zjištěných nedostatků nebo v případě ohrožení hodnoty Zástavy, je Zástavce při péči a ochraně majetku povinen učinit opatření dle požadavků Zástavního věřitele. V případě, že Zástavce neprovede bezodkladně požadavky Zástavního věřitele, nebo ve výjimečných případech ohrožení hodnoty Zástavy, je Zástavní věřitel oprávněn provést na účet Zástavce potřebná opatření k zajištění hodnoty a ochrany Zástavy. Nebude-li možné provést úkony dle předchozí věty na účet Zástavce, pak je Zástavní věřitel oprávněn provést taková opatření i na svůj účet a takové náklady jakož i náklady dle předchozí věty je Zástavce povinen Zástavnímu věřiteli uhradit ve lhůtě 14 dnů, není-li v konkrétním případě stanoveno Zástavním věřitelem jinak. Pokud bude Zástavní věřitel požadovat nadbytečná opatření, odpovídá Zástavci za škodu způsobenou zvýšenými náklady na péči o Zástavu.
8. Pokud bude Zástavce konat v rozporu s ustanoveními odstavců 2 až 6 tohoto článku, považují se takové úkony za zmenšování hodnoty Zástavy či případně za poškozování Zástavního věřitele. Zákazy stanovené v odstavcích 2 až 6 tohoto článku se sjednávají na dobu trvání zástavního práva zřízeného na základě této Smlouvy.

9. Sníží-li se hodnota Zástavy v průběhu trvání zástavního práva zřízeného dle této Smlouvy, a to bez ohledu na to stalo-li se tak činem Zástavce či jiné osoby anebo jinak, je Zástavce povinen poskytnout Zástavnímu věřiteli dodatečnou jistotu, a to ve výši rozdílu hodnoty Zástavy ke dni jejího ocenění Zástavním věřitelem před uzavřením této Smlouvy a aktuální hodnoty Zástavy dle Zástavního věřitele, to vše do 15 dnů ode dne výzvy Zástavního věřitele Zástavci k doplnění jistoty. Neposkytne-li Zástavce dodatečnou jistotu dle tohoto odstavce, stává se pohledávka Zástavního věřitele vyplývající ze Smlouvy o úvěru splatnou uplynutím lhůty dle předchozí věty, nestanoví-li Zástavní věřitel jinak.
10. Zástavce je povinen bez zbytečného odkladu informovat Zástavního věřitele o zahájení trestního stíhání vůči Zástavci.
11. Záměrně vypuštěno.
12. Zástavce prohlašuje, že k okamžiku uzavření této Smlouvy nejsou nemovitosti tvořící Zástavu dotčeny žádným řízením, jehož předmětem by bylo dělení anebo scelování pozemků či jakákoliv jiná změna zapsaných údajů či jejich úprava, a to oproti stavu zapsanému ke dni 15.9.2021 na příslušném listu vlastnictví, to vše ve vztahu ke kterékoliv nemovitosti tvořící Zástavu. Zástavce se dále zavazuje, že neučiní žádné právní jednání, které by mělo za následek zahájení řízení dle předchozí věty, a to před podáním návrhu na vklad práv k Zástavě dle této Smlouvy. Ustanovením tohoto odstavce nejsou dotčena jiná práva povinností smluvních stran vyplývajících z této Smlouvy.

V.

1. Pro případ porušení jednotlivých dluhů Zástavce uvedených v této Smlouvě se sjednává smluvní pokuta pro každý jednotlivý případ ve výši 100.000,- Kč, a to za každý i započatý měsíc porušování jednotlivých dluhů Zástavce uvedených v této Smlouvě až do doby zjednáání nápravy. Tím není dotčeno právo Zástavního věřitele požadovat náhradu vzniklé škody za porušení uvedených ustanovení Smlouvy.
2. V případě, kdy bude smluvní pokuta snížena soudem, zůstává zachováno právo Zástavního věřitele na náhradu škody. Pokud jakýkoliv právní předpis stanoví pokutu (penále) pro porušení smluvní povinností (kdykoliv během trvání této smlouvy), pak nebude takovým nárokem nijak dotčeno právo Zástavního věřitele na náhradu škody.

VI.

1. Pokud nebude jakákoliv pohledávka Zástavního věřitele vyplývající ze Smlouvy o úvěru zajištěna zástavním právem k Zástavě dle této Smlouvy, řádně a včas splněna, je Zástavní věřitel oprávněn po uplynutí 30 dnů od oznámení započetí výkonu zástavního práva podle této Smlouvy Zástavci a po uplynutí 30 dnů od zápisu započetí výkonu zástavního práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí svým jménem Zástavu zpeněžit jakýmkoliv z dále uvedených způsobů:
 - (i) ve veřejné soutěži, anebo
 - (ii) ve veřejné dražbě, anebo
 - (iii) jiným způsobem podle příslušných právních předpisů.
2. Zástavní věřitel je oprávněn postupovat podle odstavce 1 tohoto článku i v případě, kdy bude zajištěna pohledávka Zástavního věřitele vyplývající ze smlouvy o úvěru již promlčená.
3. Zástavní věřitel bude při případném prodeji Zástavy postupovat tak, aby bylo co nejméně ohroženo jméno Zástavce či jeho právních nástupců.
4. Zástavce se zároveň pro případ realizace zástavního práva k Zástavě výslovně zavazuje poskytnout k tomuto veškerou součinnost, dát k dispozici všechny potřebné doklady, jakož i umožnit prohlídku Zástavy zájemcům v určených termínech.
5. Zástavní věřitel je oprávněn podle svého uvážení kdykoliv změnit způsob výkonu zástavního práva podle této Smlouvy a je oprávněn výkon zástavního práva opakovat způsobem stejným anebo jiným, pokud právní předpisy nestanovují jinak. Zástavní věřitel poskytne Zástavci na jeho žádost informace týkající se rozsahu výkonu zástavního práva podle této Smlouvy, jakož i o výši výtěžku obdrženého z výkonu zástavního práva podle této Smlouvy.
6. Zástavní věřitel je povinen použít výtěžek ze zpeněžení Zástavy k uspokojení zajištěných pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru a část výtěžku přesahující zajištěné pohledávky vyplývající ze Smlouvy o úvěru, je povinen po odečtení svých účelně vynaložených nákladů vyplatit Zástavci.
7. Pro případ prodeje Zástavy se Zástavce dále zavazuje předat kupujícímu řádně vyklizené a uvolněné nemovitosti nejpozději do 30 dnů od rozhodnutí Katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího, pokud se s ním nedohodne jinak.

VII.

1. Strany zároveň potvrzují návrh na vklad práv podle této zástavní Smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Strany se zavazují poskytnout si vzájemně úplnou součinnost v řízení před katastrálním úřadem, zejména doložit potřebné doklady za účelem vkladu práv podle této Smlouvy do katastru nemovitostí, jakož i v případě potřeby upřesnit znění této Smlouvy dodatkem pro opakovaný návrh na vklad.
3. Pokud bude návrh na vklad práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí pravomocně zamítnut, zavazují se strany neprodleně tuto Smlouvu dohodou zrušit a zároveň uzavřít novou zástavní smlouvu tak, aby byly odstraněny důvody, pro které byl vklad práv zamítnut. Není-li to možné nebo Zástavce odmítne přes písemnou výzvu Zástavního věřitele učinit příslušný úkon, stává se pohledávka Zástavního věřitele vyplývající ze Smlouvy o úvěru splatnou uplynutím 15 pracovních dnů ode dne zaslání písemné výzvy Zástavci, a to i když tuto výzvu nepřevzme, nestanoví-li Zástavní věřitel jinak.
4. Kupující se zavazuje uhradit všechny správní poplatky spojené s vkladem a následně i výmazem práv dle této Smlouvy. Uhradí-li uvedené správní poplatky za Kupujícího Zástavní věřitel, je Zástavní věřitel oprávněn takto uhrazené správní poplatky připsat k tíži úvěrového účtu dle Smlouvy o úvěru a zvýšit čerpání úvěru, resp. jistiny a Kupující se zavazuje takové správní poplatky Zástavnímu věřiteli bezodkladně uhradit.
5. V případě postoupení či přechodu touto Smlouvou zajišťované pohledávky na jiný subjekt vstupuje nový úvěrující do všech práv a povinností Zástavního věřitele. Stejně tak vstupuje každý nový nabyvatel Zástavy nebo její části, na kterého přejde její vlastnictví, do všech práv a povinností, které má Zástavce na základě této Smlouvy. Ode dne nabytí účinků vkladu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí je Kupující povinen plnit veškeré povinnosti Zástavce dle této Smlouvy, k čemuž se podpisem této Smlouvy zavazuje.
6. Zástavní věřitel a Zástavce si sjednávají, že po zániku práv zřízených touto Smlouvou, není Zástavní věřitel povinen podat návrh na výmaz takových práv z příslušného katastru nemovitostí, avšak je povinen na písemnou výzvu Zástavce předat Zástavci do 30 dnů po takové výzvě potvrzení o zániku takových práv.
7. Smluvní strany se dále dohodly, že ustanovení § 1888 odst. 2 občanského zákoníku, se na právní poměr založený touto Smlouvou nepoužije.
8. Smluvní strany se dohodly, že Kupující je povinen po dobu trvání zástavního práva zřízeného podle této Smlouvy umožnit pověřenému zástupci Zástavního věřitele osobní prohlídku nemovitostí tvořící Zástavu s tím, že Kupující je zejména povinen umožnit zástupci Zástavního věřitele vstup do budovy (jednotky) anebo na pozemek tvořící Zástavu.
9. Smluvní strany se dohodly, že Zástavce je povinen zajistit, že Zástavní věřitel obdrží na základě výzvy Zástavního věřitele Zástavci odhad, který stanoví příslušnou tržní hodnotu (stanovenou srovnávací anebo výnosovou metodou) dle požadavku Zástavního věřitele nemovitostí tvořící Zástavu, a to do 90 dnů ode dne učinění takové výzvy Zástavci, přičemž takový odhad bude vypracovaný certifikovaným odhadcem schváleným Zástavním věřitelem. Veškeré náklady související s vypracováním odhadu dle předchozí věty nese Klient či Zástavce. Odhad uvedený v tomto odstavci nesmí být v čase jeho předložení Zástavnímu věřiteli starší dvou let.

VIII.

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v příslušném registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze na základě dohody smluvních stran formou písemného dodatku, není-li ve Smlouvě stanoveno, že jedna ze smluvních stran může rozhodnout či stanovit jinak. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
2. Tato Smlouva a veškeré právní vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem.
3. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe. Strany vylučují aplikaci § 557 občanského zákoníku (pravidlo contra proferentem) na tuto Smlouvu.
4. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.

5. Smluvní strany se dohodly, že veškeré nároky a pohledávky Zástavního věřitele vyplývající z této Smlouvy, je Zástavní věřitel oprávněn vůči Zástavci uplatnit v prodloužené promlčecí lhůtě v délce patnácti let.
6. Zástavce a Zástavní věřitel rovněž sjednávají, že pokud bude Zástavce povinen dát jistotu, splní tak pouze zřízením zástavního práva k nemovitosti, a to tak, aby takové zástavní právo bylo ve prospěch Zástavního věřitele zřízeno v prvním pořadí, nestanoví-li Zástavní věřitel jinak.
7. Smluvní strany se dále dohodly, že ustanovení § 1377 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku se použije pouze v případě, složí-li Zástavce cenu všech věcí, na nichž vázne zástavní právo zajišťující úvěr dle Smlouvy o úvěru, nestanoví-li Zástavní věřitel jinak. Uvedená cena bude stanovena na základě znaleckého posudku vypracovaného znalcem určeným Zástavním věřitelem, a to jako tržní cena předmětných věcí v době, kdy má být cena složena. Zástavce je povinen informovat písemně Zástavního věřitele o záměru složit cenu dle předchozí věty a požádat Zástavního věřitele o ustanovení znalce, nestanoví-li Zástavní věřitel v konkrétním případě jinak. Zástavce nese náklady na vyhotovení předmětného znaleckého posudku a všechny náklady s tím související. Zástavce je povinen poskytnout Zástavnímu věřiteli a znalci veškerou součinnost požadovanou v souvislosti s vypracováním předmětného znaleckého posudku (zejména umožnit prohlídku předmětných věcí, poskytnout požadované podklady týkající se předmětných věcí aj.).
8. Zástavce, Kupující a Zástavní věřitel se dohodli, že všechny spory, které vzniknou z této Smlouvy, nebo v souvislosti s ní, budou rozhodovány s konečnou platností (tj. s vyloučením pravomoci obecných soudů) v rozhodčím řízení před rozhodcem JUDr. Jaroslavem Tvrdíkem, [REDAKCE]. Případné spory budou vždy rozhodovány na základě listinných podkladů předložených stranami a rozhodčí nález bude vydán bez nařízení jednání. Zástavce, Kupující a Zástavní věřitel též výslovně rozhodce pověřují, aby spor rozhodl podle zásad spravedlnosti. Místem rozhodčího řízení bude Praha. Zástavce, Kupující a Zástavní věřitel se dohodli, že rozhodci po provedení rozhodčího řízení náleží odměna ve výši 50 % z částky, jež by jinak, pokud by se konalo soudní řízení, byla uhrazena jako soudní poplatek za řízení před soudy České republiky podle zvláštního právního předpisu, zejména podle zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Náhrada nákladů rozhodčího řízení (včetně vlastních výloh smluvních stran a odměny rozhodce) bude rozhodcem přiznána podle zásady úspěchu ve sporu. Výše nákladů právního zastoupení bude určena obdobně podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zástavce, Kupující a Zástavní věřitel se dále dohodli, že nebude-li uvedený rozhodce v době zahájení řízení schopen rozhodčí řízení provést a ve věci rozhodnout, rozhodne spor mezi stranami rozhodce JUDr. Lubomír Procházka, [REDAKCE]. Nebude-li ani tento rozhodce v době zahájení řízení schopen rozhodčí řízení provést a ve věci rozhodnout, rozhodne spor mezi stranami rozhodce Ing. Kamil Olšar, [REDAKCE].
9. Zástavce prohlašuje, že splnil veškeré podmínky pro platné zřízení práv dle této Smlouvy vyžadované pro tento úkon příslušnými právními předpisy.
10. Kupující tímto Zástavního věřitele zmocňuje k uzavření pojistné smlouvy za Kupujícího jako pojistníka s pojistitelem stanoveným Zástavním věřitelem a také k jejímu ukončení a k získání veškerých informací s ní související, která kryje riziko znehodnocení budovy tvořící Zástavu, a to případně i v budoucnu, a to ve výši a za podmínek stanovených Zástavním věřitelem s tím, že v případě pojistné události bude pojistné vyplaceno Zástavnímu věřiteli.
11. Osoba zastupující Kupujícího a osoba zastupující Zástavce podpisem této Smlouvy potvrzují, že byli prostřednictvím Informačního memoranda Zástavního věřitele, jehož aktuální znění je dostupné na webu <https://www.fio.cz/o-nas/dokumenty-ceniky/informacni-materialy> nebo jakékoliv pobočce Zástavního věřitele, informováni o zpracování osobních údajů, jakož i o jejich právech, které jim v oblasti ochrany osobních údajů přiznávají příslušné právní předpisy.
12. Pokud nějaká lhůta, ujednání, podmínka nebo ustanovení této Smlouvy budou prohlášeny příslušným orgánem za neplatné, neúčinné či nevymahatelné, zůstane zbytek ustanovení této Smlouvy v plné platnosti a účinnosti a nebude v žádném ohledu ovlivněn, narušen nebo zneplatněn. Smluvní strany se pro takový případ zavazují, že neplatné, neúčinné či nevymahatelné ustanovení nahradí jiným smluvním ujednáním ve smyslu této Smlouvy, které bude platné, účinné a vymahatelné.
13. Zástavní věřitel i Zástavce prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností. Zástavní věřitel i Zástavce se tak vzdávají svého práva domáhat se na druhé smluvní straně obnovení jednání o Smlouvě či domáhat se změny svého závazku dle Smlouvy v případě, kdy dojde ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech některé ze stran zvlášť hrubý nepoměr. Z důvodů právní jistoty se smluvní strany dohodly, že tímto ustanovením na sebe Zástavní věřitel i Zástavce převzali nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.

