

# SMLOUVA O ZÁSTAVĚ NEMOVITOSTI

(dále jen jako „Smlouva“)

uzavřená v souladu s § 1309 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

(dále jen „Občanský zákoník“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

## **Mondi Štětí a.s.**

se sídlem: Litoměřická 272, Štětí, PSČ 411 08

IČ: 261 61 516

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, spisová značka B 1371

zastoupená: Ing. Romanem Seneckým, předsedou představenstva

(dále jen jako „Věřitel“)

a

## **Jaroslav Pazourek**

datum narození: [redacted] 1974

trvale bytem: [redacted] 413 01 Roudnice nad Labem

a

## **Ing. Simona Pazourková**

datum narození: [redacted] 1974

trvale bytem: [redacted] 413 01 Roudnice nad Labem

(dále společně jen jako „Zástavce“)

(Věřitel a Zástavce společně dále jen jako „Smluvní strany“)

## I.

### Vymezení pojmů ve Smlouvě

- Pro účely této Smlouvy mají níže uvedené pojmy následující význam:
  - „**BA**“ znamená Basketbalová Akademie 2006´ z.s., se sídlem Na Kolečku 2422, 413 01 Roudnice nad Labem, IČ: 27034437, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, spisová značka L 5739;
  - „**Dluh**“ znamená veškeré peněžité podmíněné i nepodmíněné dluhy (včetně příslušenství, smluvních pokut a jiných nároků) BA nebo Zástavce vzniklé na základě jakékoli Zajištěné smlouvy nebo v souvislosti s ní, které existují ke dni uzavření této Smlouvy a které budou vznikat v období ode dne uzavření této Smlouvy do kolaudace Arény ve smyslu čl. III odst. 4 Smlouvy o poskytnutí plnění, a to zejména nárok na vrácení plnění (daru a/nebo plnění za poskytnutí reklamního prostoru) či jeho části dle Smlouvy o poskytnutí plnění, a nároky, které mohou vzniknout BA jako příjemci z důvodu neplnění Smlouvy o poskytnutí plnění nebo v souvislosti se Smlouvou o poskytnutí plnění;
  - „**Nemovitost**“ znamená bytovou jednotku č. 1797/8, umístěnou v budově č. p. 1797, 1798 (bytový dům) postavené na pozemku parc. č. 3204/18, vedeno na LV č. 6288 na katastrálním území Roudnice nad Labem;
  - „**Smlouva o poskytnutí plnění**“ znamená smlouvu o poskytnutí plnění a o spolupráci uzavřenou mezi Smluvními stranami, BA a Městem Roudnice nad Labem dne [redacted];
  - „**Zajištěná smlouva**“ znamená tuto Smlouvu a Smlouvu o poskytnutí plnění.

## II.

### Předmět Smlouvy

- Zástavce tímto zřizuje ve prospěch Věřitele zástavní právo k Nemovitosti k zajištění Dluhu.**
- Věřitel tímto zástavní právo k Nemovitosti k zajištění Dluhu přijímá.
- Zástavní právo k Nemovitosti vznikne vkladem zástavního práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem.

### III. Zástavní právo a jiné zápisy

1. Smluvní strany tímto mezi sebou sjednávají na celou dobu trvání zástavního práva dle této Smlouvy níže uvedená omezení a souhlasí, aby tato omezení byla po celou dobu trvání zástavního práva dle této Smlouvy zapsána do katastru nemovitostí:
  - a. **zákaz zcizení Nemovitosti jako věcné právo**, spočívající v tom, že Zástavce Nemovitost (a ani spoluvlastnický podíl na ní) bez souhlasu Věřitele nezcizí, nevyčlení je ze svého vlastnictví, nesvěří je správci za účelem zřízení svěřenského fondu, nesvěří jejich správu třetí osobě a ani se k takovým jednáním nezaváže;
  - b. **závazek Zástavce nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí než zástavní právo dle této Smlouvy nový dluh**, pokud dojde k uvolnění zástavního práva ve výhodnějším pořadí; a
  - c. **závazek Zástavce neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého** tzv. záměnou zástavního práva.
2. Návrh na vklad zástavního práva a provedení dalších zápisů ve znění podepsaném Věřitelem podá příslušnému katastrálnímu úřadu Zástavce, a to na vlastní náklady.
3. Do 10 pracovních dnů po uzavření této Smlouvy předloží Zástavce Věřiteli stejnopis návrhu s vyznačenou doložkou katastrálního úřadu o jeho přijetí.
4. Provedení vkladu a dalších zápisů doloží Zástavce Věřiteli bez zbytečného odkladu výpisem z katastru nemovitostí s obsahem odpovídajícím podmínkám dohodnutým v této Smlouvě.
5. Zamítne-li příslušný katastrální úřad návrh na vklad zástavního práva anebo provedení dalších zápisů, přeruší-li řízení či řízení pravomocně zastaví, Zástavce poskytne Věřiteli veškerou součinnost ke sjednání nápravy. Bude-li nutné podat nový návrh na vklad zástavního práva anebo provedení dalších zápisů, Zástavce podá nový návrh na své náklady bezodkladně poté, co rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad či další zápis nebo zastavení původního řízení nabude právní moci, nejpozději však do 1 měsíce.
6. Zástavní právo zaniká splněním Dluhu a dalšími způsoby podle zákona. Výmaz Zástavního práva a dalších případných zápisů podle této Smlouvy z katastru nemovitostí zajistí Zástavce na vlastní náklady.
7. Právo Věřitele podávat samostatně návrhy na vklad zástavního práva anebo provedení dalších zápisů či jejich výmaz není tímto článkem dotčeno. Zástavce je v takovém případě povinen poskytnout Věřiteli potřebnou součinnost a zavazuje se uhradit Věřiteli bez prodlení všechny náklady spojené s podáním.

### IV. Prohlášení a povinnosti Zástavce

1. Zástavce ke dni uzavření této Smlouvy, jakož i ke každému dni její účinnosti, prohlašuje, že:
  - a. Nemovitost není zatížena žádným právem třetí osoby (věcným či závazkovým) omezujícím Zástavce v možnosti disponovat s Nemovitostí nebo snižujícím její tržní hodnotu, a vznik takových práv ani nehrozí s výjimkou zástavního práva dle této Smlouvy; a
  - b. ve vztahu k Nemovitosti nebyla zahájena žádná řízení, například restituční, vyvlastňovací nebo jiná obdobná řízení, nebyla uplatněna práva třetích osob směřující k odstranění nesouladu stavu zápisu v katastru nemovitostí se skutečným stavem, ani neexistují žádné nároky třetích osob, které by k takovým řízením mohly vést, nedošlo k ukončení nebo úkonu či právnímu jednání směřujícímu k ukončení platnosti smlouvy, která je nabývacím titulem Zástavce k Nemovitosti, a ani u takové smlouvy nedošlo ke splnění rozvazovací či jiné obdobné podmínky.
2. Zástavce se zavazuje, že bude informovat Věřitele o
  - a. změně některé ze skutečností uváděných v kterémkoli prohlášení učiněném v odst. 1 tohoto článku anebo v prohlášení učiněném při jednání o této Smlouvě nebo později;
  - b. uplatnění, vzniku nebo hrozbě vzniku jakéhokoliv práva třetí osoby k Nemovitosti;
  - c. poškození, zničení či jiném znehodnocení Nemovitosti; a
  - d. jiných skutečnostech, které mohou mít podstatný negativní vliv na hodnotu Nemovitosti, na možnost a rozsah uspokojení Věřitele ze zástavního práva nebo na schopnost Zástavce plnit dluhy a povinnosti podle této Smlouvy.

3. Zástavce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Věřitele po dobu trvání zástavního práva neuzavře dohodu o změně velikosti spoluvlastnického podílu na Nemovitosti, dohodu o oddělení nebo rozdělení spoluvlastnictví Nemovitosti ani, je-li fyzickou osobou, dohodu o manželském majetkovém režimu či jeho správě odlišných od režimu zákonného, týkající se Nemovitosti; a poskytne Věřiteli veškeré informace a dokumenty týkající se Nemovitosti, o které Věřitele Zástavce požádá, a to ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne doručení žádosti Věřitele.
4. Zástavce se dále zavazuje, že
  - a. umožní vstup do Nemovitosti a jejich zevrubnou prohlídku pověřeným zástupcům Věřitele, znalci určenému Věřitelem anebo zájemcům o koupi Nemovitosti (v případě jejího prodeje);
  - b. pojistí Nemovitost (či její součásti), tak, aby případné pojistné plnění umožňovalo uvedení Nemovitosti do původního stavu.

## V.

### Realizace zástavního práva

1. Nebude-li Dluh zaplacen řádně a včas, je Věřitel oprávněn zpeněžit Nemovitost přímým prodejem třetí osobě Věřitelem; tím není dotčeno právo Věřitele realizovat zástavní právo kterýmkoli jiným dovoleným způsobem. Přímý prodej podléhá následujícím pravidlům, jejichž splnění ze strany Věřitele bude považováno za splnění podmínek o prodeji s odbornou péčí stanovených Občanským zákoníkem:
  - a. Věřitel písemně oznámí Zástavci úmysl provést přímý prodej, včetně plánovaného postupu přímého prodeje, způsobu jeho zveřejnění a případného využití služeb třetích stran;
  - b. Věřitel oznámí nabídku přímého prodeje vhodným způsobem a (v závislosti na povaze Nemovitosti a pravděpodobných kupujících) ji vždy zveřejnění prostřednictvím alespoň jednoho placeného inzerátu v českém deníku nebo týdeníku, a to i elektronickém;
  - c. Zástavce na žádost Věřitele okamžitě poskytne Věřiteli veškeré dokumenty a informace týkající se Nemovitosti, které Věřitel může rozumně požadovat za účelem jejich poskytnutí zájemcům o Nemovitost tak, aby byla maximalizována nabídková cena; jinak je Věřitel oprávněn provést přímý prodej výhradně na základě dokumentů a informací, které má v daném okamžiku k dispozici;
  - d. zájemci o Nemovitost budou mít lhůtu nejméně 2 týdny k podávání závazných nabídek ohledně Nemovitosti a prostudování informací a dokumentů týkajících se Nemovitosti;
  - e. Věřitel může prodat Nemovitost bez záruk a prohlášení ohledně Nemovitosti tak, aby kupující Nemovitosti měli vůči Věřiteli ve vztahu k přímému prodeji co nejméně nároků;
  - f. Věřitel nemusí zvažovat nabídky, které by Věřitele vystavily riziku souvisejícímu s vypořádáním transakce nebo riziku právnímu, daňovému, obchodnímu nebo jinému. Věřitel bude zejména oprávněna nastavit podmínky přímého prodeje tak, aby zvýhodňovaly, a zároveň je oprávněna zvýhodnit (v rozsahu rozumného obchodního uvažování):
    - i. nabídky obsahující okamžitou platbu oproti nabídkám s pozdějšími platbami;
    - ii. bezpodmínečné nabídky oproti nabídkám, na něž se vztahují právní, administrativní, obchodní či jiné podmínky;
  - g. Věřitel je povinen předat Zástavci protokol s vyhodnocením nabídek v dostatečném časovém předstihu před uzavřením příslušné smlouvy o prodeji a koupi Nemovitosti (neohrozí-li to realizaci přímého prodeje); a
  - h. za výše uvedených podmínek je Věřitel povinen uzavřít smlouvu o prodeji a koupi Nemovitostí se zájemcem, který předložil nejlepší nabídku (dle rozumného uvážení Věřitele postupujícího s odbornou péčí).
2. Zástavce je oprávněn složit obvyklou cenu Nemovitosti určenou znaleckým posudkem znalce určeného Věřitelem. Pokud Zástavce do 5 pracovních dnů od oznámení Věřitele o určení znalce doručí Věřiteli svůj písemný nesouhlas s určením znalce, dojde k výběru znalce společně Věřitelem a Zástavcem ze seznamu znalců uvedeném v Příloze č. 1. Výsledek znaleckého posudku bude závazný pro Věřitele i Zástavce. Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku nese Zástavce. Věřitel je povinen na výzvu sdělit Zástavci, jakým způsobem má složit obvyklou cenu Nemovitosti. Od okamžiku složení obvyklé ceny Nemovitosti se zástavní právo nadále vztahuje na složenou obvyklou cenu Nemovitosti a zaniká ve vztahu k Nemovitosti. Věřitel je oprávněn obvyklou cenu Nemovitosti držet jako jistotu do splnění Dluhu. Věřitel není povinen složenou obvyklou cenu Nemovitosti úročit. Věřitel je oprávněn započíst složenou cenu

Nemovitosti proti splatnému Dluhu Zástavce nebo jejich splatné části, nejsou-li řádně a včas splněny. Věřitel je povinen na výzvu sdělit Zástavci, jaká část složené obvyklé ceny Nemovitosti byla použita k úhradě Dluhu, a aktuální výši zůstatku složené obvyklé ceny Nemovitosti. V případě zániku Dluhu Věřitele vrátí přebytek převodem na bankovní účet, který k tomuto účelu písemně určí Zástavce.

3. V souladu se Smlouvou o poskytnutí plnění může být v případě předchozího písemného souhlasu Mondí výtěžek z prodeje Nemovitosti využit na financování Projektu.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu všech Smluvních stran, resp. poslední z nich. Zástavce není oprávněn tuto Smlouvu vypovědět ani od ní odstoupit.
2. Zástavce potvrzuje, že si je vědom povahy a hodnoty plnění, která si Věřitel a Zástavce, resp. Věřitel a BA, mají poskytnout podle Zajištěné smlouvy a této Smlouvy, souhlasí s podmínkami a cenami těchto plnění, prohlašuje, že nejde o plnění, která by vůči sobě byla v hrubém nepoměru.
3. Tato Smlouva je uzavřena v tolika vyhotoveních, aby každá ze Smluvních stran obdržela alespoň 1 vyhotovení a 1 vyhotovení bylo použito pro účely zápisu práv či omezení podle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Bude-li některé ujednání této Smlouvy shledáno neplatným či nevymahatelným a takové ujednání je oddělitelné od ostatního obsahu této Smlouvy, bude neplatné jen takové ujednání, pokud lze předpokládat, že by tato Smlouva byla uzavřena i bez něj; takové neplatné či nevymahatelné ujednání smluvní strany nahradí jiným ujednáním s účinky maximálně se blížícími záměru sledovanému původním ujednáním.
5. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky.

V [...], dne [...]

---

**Jaroslav Pazourek**

V [...], dne [...]

---

**Ing. Simona Pazourková**

V [...], dne [...]

---

**Mondí Štětí a.s.**

Ing. Roman Senecký, předseda představenstva

---

**Mondí Štětí a.s.**

\_\_\_\_\_

Příloha č. 1 – Seznam znalců

...