

Číslo zástavní smlouvy: 1309586401/1

## Smlouva o zřízení zástavního práva k věcem nemovitým

**ČSOB Stavební spořitelna, a.s.**, IČO 49241397  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 2117  
sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5  
adresa pro doručování: ČSOB Stavební spořitelna, a.s., P.O.BOX 30,  
502 30 Depo Hradec Králové 70

████████████████████  
zastoupená jak je níže v podpisové části uvedeno  
jako zástavní věřitel  
(dále jen „zástavní věřitel“)

a

**Město Moravský Krumlov, IČO 00293199**  
adresa nám. Klášterní 125, 672 11 Moravský Krumlov

jako zástavce (dále jen „zástavce“)

a

**Pavel Fojt,** ██████████  
████████████████████ Moravský Krumlov

**Soňa Bauchová,** ██████████  
████████████████████ Žabčice

jako vedlejší účastníci (jednotlivě dále jen „vedlejší účastník“ nebo též společně dále jen „vedlejší účastníci“)

uzavírají mezi sebou tuto

**smlouvu  
o zřízení zástavního práva k věcem nemovitým  
(dále jen „smlouva“)**

### Čl. I. Zajištěné dluhy

#### 1. Zástavní věřitel jako věřitel a

Soňa Bauchová ██████████  
████████████████████ Žabčice

(dále jen „dlužník“)

uzavřeli nebo uzavřou Úvěrovou smlouvu č. ██████████ (dále jen „úvěrová smlouva“).

**2. Zajištěnými dluhy podle této smlouvy jsou veškeré existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné peněžité dluhy dlužníka vůči zástavnímu věřiteli vzniklé nebo které vzniknou na základě úvěrové smlouvy a/nebo v souvislosti s úvěrovou smlouvou v období ode dne uzavření této smlouvy do 30.08.2057 až do celkové výše Kč 1.200.000,00, zejména:**

dluhy ke splacení jistiny meziúvěru podle úvěrové smlouvy, a jejich příslušenství,

dluhy ke splacení jistiny úvěru ze stavebního spoření, která bude poskytnuta podle úvěrové smlouvy ke splacení tohoto meziúvěru a jejich

příslušenství.

a dále dluhy k zaplacení veškerých úhrad a nákladů podle úvěrové smlouvy a/nebo v souvislosti s ní, a jejich příslušenství.

dluhy k zaplacení jakékoli případné smluvní pokuty podle úvěrové smlouvy a/nebo v souvislosti s ní, a jejich příslušenství.

dluhy k zaplacení případné náhrady škody (včetně jakýchkoli nároků na náhradu ušlého zisku) vzniklé v souvislosti s úvěrovou smlouvou, a jejich příslušenství.

dluhy k vydání bezdůvodného obohacení souvisejícího s případným odstoupením od úvěrové smlouvy nebo s její neplatností, ukončením, zrušením, neúčinností nebo nevymahatelností, a jejich příslušenství.

a jakékoliv jiné dluhy, které vzniknou dlužníkovi vůči zástavnímu věřiteli z úvěrové smlouvy nebo v souvislosti s ní

(dále jen „zajištěné dluhy“).

## **Čl. II. Předmět zástavního práva**

1. Předmětem zástavního práva zřizovaného touto smlouvou je

pozemek parc. č. 582/122.

vše zapsáno v katastru nemovitostí, který vede Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, pro katastrální území Polánka u Moravského Krumlova, obec Moravský Krumlov

(dále jen „nemovitosti“).

2.

Zástavce prohlašuje, že nemovitosti jsou v jeho výlučném vlastnictví.

## **Čl. III. Zřízení a vznik zástavního práva**

1. K zajištění řádného a včasného splnění zajištěných dluhů zástavce zřizuje a zástavní věřitel přijímá zástavní právo k nemovitostem. Zástavce zřizuje zástavní právo též ke všem součástem příslušenství nemovitostí i k jejich případným přírůstkům.

2. Zástavní právo vznikne vkladem do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

3. Zástavce tímto dále v souladu s ustanovením § 1761 občanského zákoníku zřizuje k nemovitostem zákaz zřídít bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby a ke každému pozemku, který je předmětem zástavního práva zřizovaného touto smlouvou, zákaz zřídít bez souhlasu zástavního věřitele právo stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby (dále jen „zákaz zatížení zástavy“).

4. Takto sjednaným zákazem zatížení zástavy, který je sjednáván jako právo věcné, je vázán zástavce a pro případ jakéhokoliv zcizení zástavy nebo její části, zejména prodeje, darování či převodu vlastnického práva na základě jiného právního důvodu také jakákoliv třetí osoba. Zákaz zatížení zástavy je zřízen pouze na dobu trvání zástavního práva zřízeného podle této smlouvy. Zástavce se tímto dále (i) v souladu s ustanovením § 1384 občanského zákoníku zavazuje, že zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí nezajistí nový dluh, a dále (ii) v souladu s ustanovením § 1388 občanského zákoníku, že neumožní zápis nového zástavního práva namísto starého; tyto závazky budou zapsány v katastru nemovitostí jako poznámky.

5. Zástavce a vedlejší účastníci si jsou vědomi a souhlasí, že zákazy podle odst. 3 tohoto článku budou zapsány do katastru nemovitostí spolu s vkladem zástavního práva podle této smlouvy.

6. Smluvní strany se dohodly, že podle této smlouvy bude proveden příslušný vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

7. Zástavce je povinen po podání návrhu na vklad, resp. po uzavření této smlouvy předložit zástavnímu věřiteli stejnopis návrhu s vyznačenou doložkou katastrálního úřadu o jeho přijetí. Tím není dotčeno právo zástavního věřitele podat návrh na vklad zástavního práva samostatně. Zástavce je v takovém případě povinen poskytnout zástavnímu věřiteli potřebnou součinnost a zavazuje se uhradit zástavnímu věřiteli bez prodlení všechny náklady spojené s vkladem zástavního práva.

8. Zástavce a vedlejší účastníci jsou povinni bez zbytečného odkladu po provedení vkladu doložit zástavnímu věřiteli vznik zástavního práva předložením výpisu z katastru nemovitostí s obsahem odpovídajícím podmínkám dohodnutým v této smlouvě.

9. Pokud příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad zástavního práva nebo řízení o vkladu zástavního práva pravomocně zastaví, zavazuje se zástavce poskytnout zástavnímu věřiteli veškerou součinnost nezbytnou k tomu, aby byl společně podán nový návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Pokud příslušný katastrální úřad přeruší řízení o návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, zavazuje se zástavce poskytnout zástavnímu věřiteli veškerou součinnost nezbytnou k tomu, aby byly veškeré skutečnosti bránící vkladu zástavního práva odstraněny.

V případě, že bude nutné podat nový návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, zavazuje se zástavce předložit zástavnímu věřiteli nový návrh na vklad zástavního práva s vyznačeným datem podání a číslem jednacím přiděleným tomuto návrhu příslušným katastrálním úřadem, a to ve lhůtě do 1 měsíce od nabytí právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu nebo zastavení původního řízení.

10. Zástavní právo zaniká úplným splněním zajištěných dluhů, pokud žádné další takové dluhy již nemohou vzniknout, a dalšími způsoby v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí podá po jeho zániku zástavce na vlastní náklady. Potvrzení o splnění zajištěných dluhů vydá zástavní věřitel na žádost zástavce.

#### Čl. IV. Prohlášení a ujištění

1. Zástavce a každý vedlejší účastník prohlašují a potvrzují zástavnímu věřiteli, že:

- (a) je-li fyzickou osobou, jeho svéprávnost není omezena a manžel zástavce souhlasil s uzavřením této smlouvy, zřízením zástavního práva a s plněním povinností podle této smlouvy, nebo že takového souhlasu manžela není třeba.
- (b) je-li právnickou osobou, je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující podle příslušného právního řádu a uzavření této smlouvy, převzetí povinností a dluhů z ní a plnění povinností zástavce je v souladu s interními předpisy zástavce upravujícími jeho vznik a činnost a bylo schváleno oprávněnými orgány a osobami.
- (c) tato smlouva byla řádně a platně podepsána zástavcem nebo jeho zástupci, kteří nepřekročili svá oprávnění, veškeré dluhy a povinnosti zástavce na základě této smlouvy jsou platnými a vymahatelnými dluhy a povinnostmi zástavce, zástavce řádně splnil nebo je připraven řádně splnit veškeré své dluhy a povinnosti na základě této smlouvy.
- (d) se seznámil s textem úvěrové smlouvy, kterou zástavní věřitel a dlužník uzavřel nebo uzavře a podmínkami, za nichž budou zajištěné dluhy plněny a s těmito podmínkami souhlasí, zejména ví, jaká bude výše úroků nebo jaký bude způsob jejich stanovení a jaká bude v úvěrové smlouvě sjednána výše úroků z prodlení,
- (e) veškeré dokumenty a další informace poskytnuté zástavnímu věřiteli v souvislosti s projednáváním a uzavřením této smlouvy jsou pravdivé, úplné, správné a nejsou v žádném podstatném ohledu zavádějící, a že ode dne, kdy byly uvedené dokumenty a další informace zástavnímu věřiteli poskytnuty, nedošlo k žádným podstatným změnám skutečností, kterých se tyto informace týkají,
- (f) uzavřením a plněním této smlouvy neporuší právní předpis, rozhodnutí jakékoliv instituce nadané pravomocí vydat závazné a vymahatelné rozhodnutí (soud, rozhodce nebo rozhodčí soud, orgán státní správy nebo samosprávy, aj. příslušný subjekt, orgán nebo organizace, dále jen „orgán veřejné moci“), vlastní povinnost nebo dluh ani právo třetí osoby, a že je oprávněn k tomuto jednání bez jakýchkoli omezení,
- (g) neví o tom, že by orgán veřejné moci vedl jakékoli řízení, které by mohlo nepříznivým způsobem ovlivnit jeho schopnost řádně a včas plnit dluhy a povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy, nebo že by zahájení takového řízení hrozilo.
- (h) není v úpadku, ani mu úpadek nehrozí, nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a podle jeho nejlepšího vědomí proti němu nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení (ve všech případech ve smyslu jakýchkoli použitelných právních předpisů upravujících úpadek),
- (i) se nedostane do úpadku (ve smyslu jakýchkoli použitelných právních předpisů upravujících úpadek) plněním svých dluhů a povinností podle této smlouvy,
- (j) mu není známo, že by na něj byl podán návrh na vydání rozhodnutí, ani že bylo vydáno takové rozhodnutí, které by mohlo omezit jeho oprávnění nakládat se zástavou,
- (k) pokud se tato smlouva uzavírá na dobu delší než 10 let, pak je to z toho důvodu, že úvěrová smlouva nebo práva a povinnosti z ní vyplývající mají trvat déle než 10 let, pokud se dlužník nerozhodne pro dřívější splacení v souladu s podmínkami úvěrové smlouvy nebo pokud zástavní věřitel nebude oprávněn požadovat dřívější splacení v souladu s podmínkami úvěrové smlouvy,
- (l) mu není známa žádná skutečnost, která by mohla bránit provedení vkladu zástavního práva ve prospěch zástavního věřitele do katastru nemovitostí,
- (m) zástavce nemovitostí, případně svůj spoluvlastnický podíl na nich, na nikoho nepředal, ani se k převodu nezavázal ani je nevychlenil ze svého vlastnictví a nesvěřil je správci za účelem zřízení svěřenského fondu, ani nesvěřil jejich správu třetí osobě ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy nezavázal,
- (n) zástavce neuzavřel dohodu o změně velikosti svého spoluvlastnického podílu na nemovitostech, dohodu o oddělení z nebo rozdělení spoluvlastnictví nemovitostí nebo dohodu o správě nemovitostí, ani, je-li fyzickou osobou, dohodu o manželském majetkovém režimu nebo jeho správě odlišných od režimu zákonného týkající se nemovitostí a nevyhradil ani se nezavázal vyhradit přednostní pořadí pro jiné věcné právo nebo přednostní právo ke zřízení věcného práva jiné osobě ve vztahu k nemovitostem,
- (o) nemovitosti nejsou zatíženy žádným (existujícím nebo zřízeným) věcným právem (zejména zástavním právem, ať již samostatným nebo jako součást závodu nebo jiné hromadné věci, předkupním právem, věcným břemenem, právem stavby), ani jiným obdobným právem nebo závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by zástavce omezovalo v možnosti disponovat s nemovitostmi nebo snižovalo jejich tržní hodnotu s výjimkou práv třetích osob, jak jsou případně zapsána na příslušném výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveném ke dni 30.08.2022,
- (p) ve vztahu k nemovitostem nebyla zahájena žádná řízení ve smyslu příslušných obecně závazných právních předpisů, 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 v souvislosti s nemovitostmi, nedošlo k ukončení nebo úkonu nebo právnímu jednání směřujícímu k ukončení platnosti smlouvy, která je nabývacím titulem zástavce k nemovitostem ani u takové smlouvy nedošlo ke splněním rozvazovací nebo jiné obdobné podmínky,

- (q) zápis v katastru nemovitostí týkající se nemovitostí je v souladu se skutečným právním stavem, je pravdivý a aktuální.
- (r) neexistuje skutečnost, která by mohla vést k provedení jakéhokoliv záznamu nebo poznámce k předmětným nemovitostem (zejména poznámce spornosti) nebo k osobě zástavce.
- (s) k nemovitostem neexistují žádná další práva, než jsou uvedena v této smlouvě, nemovitosti nejsou zatíženy žádným zástavním právem: věcným břemenem; předkupním právem; právem stavby; omezením převodu nemovitosti; ani jiným obdobným věcným či závazkovým právem ve prospěch třetí osoby; to se netýká věcných břemen, která jsou nebo budou zřízena pro vedení inženýrských sítí a věcných břemen přístupových komunikací.
- (t) s výjimkou skutečností založených na základě této smlouvy neexistují skutečnosti, které by mohly vést k vyznačení v katastru nemovitostí, že právní vztahy k nemovitostem jsou dotčeny jakoukoliv jinou změnou.
- (u) neexistuje vyhrazené přednostní pořadí respektive povinnost vyhradit pořadí jinému právu jiné osoby ve vztahu k nemovitostem.
- (v) neexistují důvody pro vznik zákonného anebo soudcovského zástavního práva a že nejsou dány důvody pro uvalení exekuce na jeho majetek.
- (w) ke dni uzavření této smlouvy zástavce nepodal žádný jiný návrh na zřízení zástavního práva k nemovitostem, nepodal žádný návrh na omezení dispozicích práv, zejména zřízení věcného břemene k těmto nemovitostem.
- (x) nemá nedoplatky na daních, sociálním a zdravotním pojištění a není proto dán důvod k postihu jeho majetku.
- (y) se třetí osobou neuzavřel dohodu, na základě které by třetí osoba získala právo postavit na nemovitostech jakoukoliv stavbu, neposkytl jakékoliv třetí osobě souhlas s umístěním stavby na nemovitostech, a mu není známo, že existuje jakákoliv dohoda nebo jiná právní skutečnost, která by třetí osobu opravňovala k tomu, aby na nemovitostech umístila stavbu.
2. Zástavce a každý vedlejší účastník odpovídají zástavnímu věřiteli za pravdivost svých prohlášení a za veškeré škody, které by zástavnímu věřiteli vznikly v důsledku toho, že tato prohlášení byla nepravdivá.
3. Zástavce a vedlejší účastníci berou na vědomí, že osobní údaje zástavní věřitel zpracovává a nakládá s nimi tak, jak je uvedeno v Informačním memorandu o zpracování osobních údajů dostupném na <http://www.csobstavebni.cz/osobni-udaje>, se kterým se seznámili.

#### Čl. V. Práva a povinnosti stran

1. Následující omezení se nevztahují na takové změny nemovitostí, které jsou realizovány v souladu s úvěrovou smlouvou anebo touto smlouvou. Zástavce se zavazuje, že:
- (a) zřídí pro zástavního věřitele zástavní právo 1. v pořadí,
- (b) bude informovat zástavního věřitele o:
- (i) změně některé ze skutečností uváděných v prohlášení učiněném v čl. IV této smlouvy, sdělených zástavnímu věřiteli při jednání o této smlouvě nebo později ve vztahu k nemovitostem,
- (ii) uplatnění nebo vzniku práv třetích osob k nemovitostem,
- (iii) poškození, zničení nebo jiném znehodnocení nemovitostí,
- (iv) jiných skutečnostech, které mohou mít podstatný negativní vliv na hodnotu nemovitostí, na možnost a rozsah uspokojení zástavního věřitele ze zástavního práva, na schopnost zástavce plnit povinnosti a dluhy z této smlouvy, nebo mohou být z jiného důvodu důležité pro vztah zástavce a zástavního věřitele,
- a podle povahy oznamované skutečnosti ji doloží dostupnými dokumenty nebo jiným průkazným způsobem, a to ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne, kdy se o takové skutečnosti dověděl nebo mohl dovědět,
- (c) bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele:
- (i) po dobu trvání zástavního práva nemovitosti na nikoho nepřevede, ani spoluvlastnický podíl na nich, ani je nevychlení ze svého vlastnictví a nesvěří je správci za účelem zřízení svěřenského fondu, ani nesvěří jejich správu třetí osobě ani se k takovému převodu, vychlení nebo svěření do správy nezaváže,
- (ii) po dobu trvání zástavního práva nemovitosti nezatíží žádným věcným právem (zejména zástavním právem, předkupním právem, věcným břemenem, právem stavby) ani jiným obdobným právem, ani se ke zřízení výše uvedeného nezaváže, s výjimkou případných omezení vlastnického práva ve prospěch třetích osob zřízených v přímé souvislosti s realizací výstavby nemovitostí a/nebo výstavby na nemovitostech (jde-li o pozemky) a s jejich následným užíváním,
- (iii) po dobu trvání zástavního práva se nezaváže ponechat nemovitosti k užívání třetí osobě na dobu delší než 1 rok a nezatíží nemovitosti žádným obdobným závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by je omezovalo v možnosti disponovat s nemovitostmi nebo snižovalo jejich tržní hodnoty,
- (iv) neučiní jakýkoli úkon, který by mohl mít za následek změnu stavebně technického charakteru nebo účelového určení jednotlivých

nemovitostí nebo jinou obdobnou změnu stavby nebo změnu druhu jednotlivých pozemků.

(v) po dobu trvání zástavního práva neuzavře dohodu o změně velikosti spoluvlastnického podílu na nemovitostech, dohodu o oddělení z nebo rozdělení spoluvlastnictví nemovitostí nebo dohodu o správě nemovitostí, ani je-li fyzickou osobou, dohodu o manželském majetkovém režimu nebo jeho správě odlišných od režimu zákonného týkající se nemovitostí, a nevyhradí ani se nezaváže vyhradit přednostní pořadí pro jiné věcné právo nebo přednostní právo ke zřízení věcného práva jiné osobě ve vztahu k nemovitostem.

(vi) nevyhradí přednostní pořadí jinému právu jiné osobě ve vztahu k nemovitostem, ani se k tomu nezaváže.

(vii) se nevzdá práva domáhat se náhrady škody vzniklé na nemovitostech, ani takové vzdání se nezapiše do veřejného seznamu.

(viii) se zdrží všeho, čím se snižuje hodnota nemovitostí na úkor zástavního věřitele.

2. Zástavce se zavazuje neprodleně po uzavření této smlouvy zajistit pojištění nemovitostí pro případ poškození nebo zničení živelnou událostí, které bude v platnosti nepřetržitě po celou dobu existence zástavního práva zřízeného touto smlouvou, není-li dále stanoveno jinak.

3. Pojištění nemovitostí musí být buď sjednáno tak, že nezaniká při převodu vlastnictví nemovitostí, nebo do 1 týdne po převodu vlastnictví nemovitostí musí být nemovitosti znovu pojištěny novým vlastníkem, a to spolu s novým oznámením zástavy nemovitostí ve prospěch zástavního věřitele příslušné pojišťovně.

4. Zástavce se zavazuje bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě 10 dnů po vzniku zástavního práva na základě této smlouvy oznámit vznik zástavního práva ve prospěch zástavního věřitele v souladu s § 1354 občanského zákoníku příslušné pojišťovně, která nemovitosti pojistila a toto oznámení v této lhůtě také prokázat zástavnímu věřiteli.

5. Zástavce je povinen plnit podmínky pojistné smlouvy (pojistných smluv), zejména platit pojistné tak, aby nemovitosti byly pojištěny nepřetržitě po dobu existence zástavního práva podle této smlouvy a předložit kdykoliv na požádání zástavnímu věřiteli doklady o zaplacení pojistného. V případě změny pojistitele je zástavce povinen splnit povinnosti dle čl. 5 odst. 4 ihned při vzniku pojištění.

6. V případě pojistné události je zástavní věřitel oprávněn, pokud se strany nedohodnou jinak, pojistné plnění zadržet, dokud úvěrový dlužník nedoplní zajištění dluhů z úvěrové smlouvy nebo, v případě nesplnění této povinnosti, neuhradí dluh. Zástavní věřitel může po dohodě s dlužníkem uvolnit až do výše pojistného plnění prostředky z pojistného plnění na opravu nebo obnovu nemovitostí.

7. Zástavce souhlasí s tím, že uhradí veškeré poplatky související s vkladem, změnou nebo výmazem zástavního práva a jiného práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

8. Zástavce se zavazuje zpřístupnit kdykoliv na předchozí výzvu zástavního věřitele nemovitosti pověřenému zástupci zástavního věřitele za účelem kontroly stavebně technického stavu a způsobu hospodaření s ní, přičemž umožní i pořizování obrazových záznamů. Zástavce se zejména zavazuje, že umožní v souvislosti s přípravou a realizací prodeje nemovitostí přístup k nemovitostem zahrnující zejména vstup na pozemky, vstup do domu a přístup k příslušenství za účelem zpracování znaleckého odhadu a prohlídky nemovitostí potenciálními kupci, a to za doprovodu zástavce nebo osoby jim pověřené. Pokud zástavce nesdělí zástavnímu věřiteli pověřenou osobu, je zástavní věřitel oprávněn takovou osobu určit sám.

9. Zástavce se zavazuje předložit zástavnímu věřiteli potřebné doklady k provedení aktualizovaného znaleckého odhadu, a všechny doklady k případné realizaci prodeje nemovitostí.

10. Zástavce se zavazuje o nemovitosti pečovat, udržovat je v řádném stavu a případná poškození bezodkladně odstranit. Pokud dojde ke snížení hodnoty nemovitostí, zástavce je povinen tuto skutečnost bezodkladně oznámit zástavnímu věřiteli, který projedná s úvěrovým dlužníkem doplnění zajištění. Zástavce je povinen si vyžádat předem souhlas zástavního věřitele k provedení stavebních úprav a ostatních změn nemovitostí, které vyžadují ohlášení stavebnímu úřadu nebo stavební povolení.

11. Pokud se zástavní věřitel a zástavce výslovně formou písemného předávacího protokolu nedohodnou jinak, zůstávají nemovitosti po dobu trvání této smlouvy, včetně celé doby realizace zástavního práva, v držení zástavcem.

12. Zástavce je povinen písemně informovat zástavního věřitele o všech změnách, které se dotýkají zástavce nebo nemovitostí.

13. Pokud zástavce poruší některou z povinností uvedených v čl. V odst. 1 až 5, odst. 8 až 10, nebo odst. 12, je zástavní věřitel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty až do výše Kč 50.000,00 za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.

Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody a její výše se do náhrady škody nezapočítává.

14. Zajištěné dluhy nepřecházejí při převodu nemovitosti na jinou osobu: ustanovení čl. V odst. 1 písm. c) bod (i) této smlouvy tím není dotčeno.

## Čl. VI. Realizace zástavního práva

1. Zástavní věřitel je povinen písemně oznámit zástavci úmysl realizovat zástavní právo 6 měsíců předem. Nebude-li některý zajištěný dluh zaplacen řádně a včas, je zástavní věřitel oprávněn nemovitosti na náklady zástavce dle svého uvážení prodat ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem věci nebo, s odbornou péčí, přímo prodat třetí osobě podle níže uvedených pravidel, jejich splnění ze strany zástavního věřitele bude považováno za splnění podmínek o prodeji s odbornou péčí stanovených občanským zákoníkem.

Zástavce a zástavní věřitel se dohodli, že veškeré veřejnoprávní povinnosti spojené s vlastnictvím, držbou nebo provozem nemovitostí,

kteřé vyplývají zejména z předpisů na ochranu zdraví, ochranu životního prostředí, hospodaření s energií, jsou výlučnou povinností zástavce rovněž v průběhu realizace zástavního práva. Zástavní věřitel má ve vztahu k nemovitosti při jejím prodeji a jakýchkoliv s tím souvisejících úkonech pouze následující povinnosti:

- a) Zástavní věřitel písemně oznámí zástavci, že realizace zástavního práva bude provedena přímým prodejem. Toto oznámení musí obsahovat informace o plánovaném postupu přímého prodeje, včetně způsobu jeho zveřejnění a případného využití služeb třetích stran (kterými budou renomovaní zprostředkovatelé obchodů s nemovitostmi), vše podle volby zástavního věřitele.
- b) Zástavní věřitel je povinen oznámit nabídku přímého prodeje vhodným způsobem, a to v závislosti na povaze nemovitosti a pravděpodobných kupujících, přičemž nabídka musí být vždy uveřejněna prostřednictvím alespoň jednoho placeného inzerátu v českém deníku nebo týdeníku; věřitel může nabídku současně uveřejnit prostřednictvím internetu,
- c) Zástavce souhlasí, že na žádost zástavního věřitele okamžitě poskytne zástavnímu věřiteli veškeré dokumenty a informace týkající se nemovitostí, které zástavní věřitel může rozumně požadovat za účelem jejich poskytnutí zájemcům o zástavu tak, aby byla maximalizována nabídková cena. Pokud zástavce neposkytne příslušné dokumenty a informace v přiměřené lhůtě, je zástavní věřitel oprávněn provést přímý prodej výhradně na základě dokumentů a informací, které má v daném okamžiku k dispozici.
- d) Zájemci o nemovitosti budou mít lhůtu nejméně 1 měsíc k podávání závazných nabídek ohledně nemovitostí. Tato lhůta zahrnuje i lhůtu pro prostudování informací a dokumentů týkajících se nemovitostí.
- e) Zástavní věřitel může prodat nemovitosti bez záruk a prohlášení ohledně nemovitostí.
- f) Zástavní věřitel nemusí zvažovat nabídky, které by zástavního věřitele vystavily úvěrovému riziku, riziku souvisejícímu s vypořádáním transakce, nebo riziku právnímu, daňovému, obchodnímu nebo jinému. Zejména, nikoliv však výlučně. Zástavní věřitel bude oprávněn nastavit podmínky přímého prodeje tak, aby zvýhodňovaly, a zároveň je oprávněn zvýhodnit (v rozsahu rozumného obchodního uvážování):
  - i) nabídky obsahující okamžitou platbu oproti pozdějším platbám;
  - ii) nabídky strukturované k minimalizaci daňového zatížení zástavního věřitele oproti nabídkám vystavující zástavního věřitele daňovým nákladům či rizikům takových nákladů; a
  - iii) bezpodmínečné nabídky oproti nabídkám, na něž se vztahují právní, administrativní, obchodní, či jiné podmínky;
- g) Zástavní věřitel je povinen předat zástavci protokol s vyhodnocením nabídek; a
- h) Za výše uvedených podmínek, je zástavní věřitel povinen uzavřít smlouvu o prodeji a koupí zástavy se zájemcem, který předložil nejlepší nabídku (dle rozumného uvážení zástavního věřitele postupujícího s odbornou péčí).

2. Zástavní věřitel podle svého uvážení může namísto přímého prodeje zpeněžit zastavené nemovitosti ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem věci nebo zástavní právo realizovat jiným způsobem připuštěným právními předpisy.

3. Zástavce je oprávněn složit obvyklou cenu nemovitostí. Obvyklá cena nemovitostí bude určena znaleckým posudkem znalce určeného zástavním věřitelem. Pokud zástavce do 5 pracovních dnů od oznámení zástavního věřitele o určení znalce doručí zástavnímu věřiteli svůj písemný nesouhlas s určením znalce, dojde k výběru znalce společně zástavním věřitelem a zástavcem. Nedojde-li k dohodě o osobě znalce do 10 pracovních dnů od doručení nesouhlasu zástavci, určí znalec s konečnou platností zástavní věřitel. Výsledek znaleckého posudku bude závazný pro zástavního věřitele i zástavce. Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku nese zástavce. Zástavní věřitel je povinen na výzvu sdělit zástavci, jakým způsobem má složit obvyklou cenu nemovitostí. Od okamžiku složení obvyklé ceny nemovitostí se zástavní právo nadále vztahuje na složenou obvyklou cenu nemovitostí a zaniká ve vztahu k nemovitostem, zástavní věřitel může obdrženou částku držet jako jistotu do splnění všech zajištěných dluhů a není povinen složenou částku úročit. Bezodkladně po zániku všech zajištěných dluhů zástavní věřitel vrátí případný přebytek převodem na bankovní účet, který k tomuto účelu písemně určí zástavce.

## **Čl. VII. Uzavření a účinnost smlouvy**

Smlouva je uzavřena a je účinná okamžikem, kdy je stejnopis smlouvy bezvýhradně (bez jakýchkoliv dodatků nebo odchylek) podepsán všemi smluvními stranami a předložen společně s návrhem na vklad zástavního práva k nemovitostem příslušnému katastrálnímu úřadu.

## **Čl. VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se dohodly, že zástavní práva zřízená touto smlouvou nezanikají odstoupením od úvěrové smlouvy zástavním věřitelem nebo výpovědí úvěrové smlouvy zástavním věřitelem.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že dokladem o výši nesplacené části poskytnutého meziúvěru/úvěru s příslušenstvím (vyjma nákladů spojených s uplatněním pohledávky) jsou výpisy z účtů vedených u zástavního věřitele.
3. Zanikne-li úvěrová smlouva před zahájením čerpání, zástavní právo se ruší a zástavní věřitel vydá v takovémto případě potvrzení o zániku zástavního práva.
4. Předávání informací mezi zástavcem a zástavním věřitelem se uskutečňuje osobním jednáním nebo prostřednictvím pošty. Písemnost je doručena při převzetí. Není-li jinde ve smlouvě uvedeno jinak, pak právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí převzetí zásilky

a doporučené zásilky, pokud nebyly doručeny v odběrní lhůtě dle poštovního řádu, se považují za doručené třetím dnem uložení na poště.

5. Tuto smlouvu mohou smluvní strany měnit pouze formou písemného dodatku podepsaného všemi smluvními stranami.

6. Bude-li jakékoliv ustanovení této smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze smlouvy a ostatní ustanovení této smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této smlouvy.

Zástavní věřitel a zástavce v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.

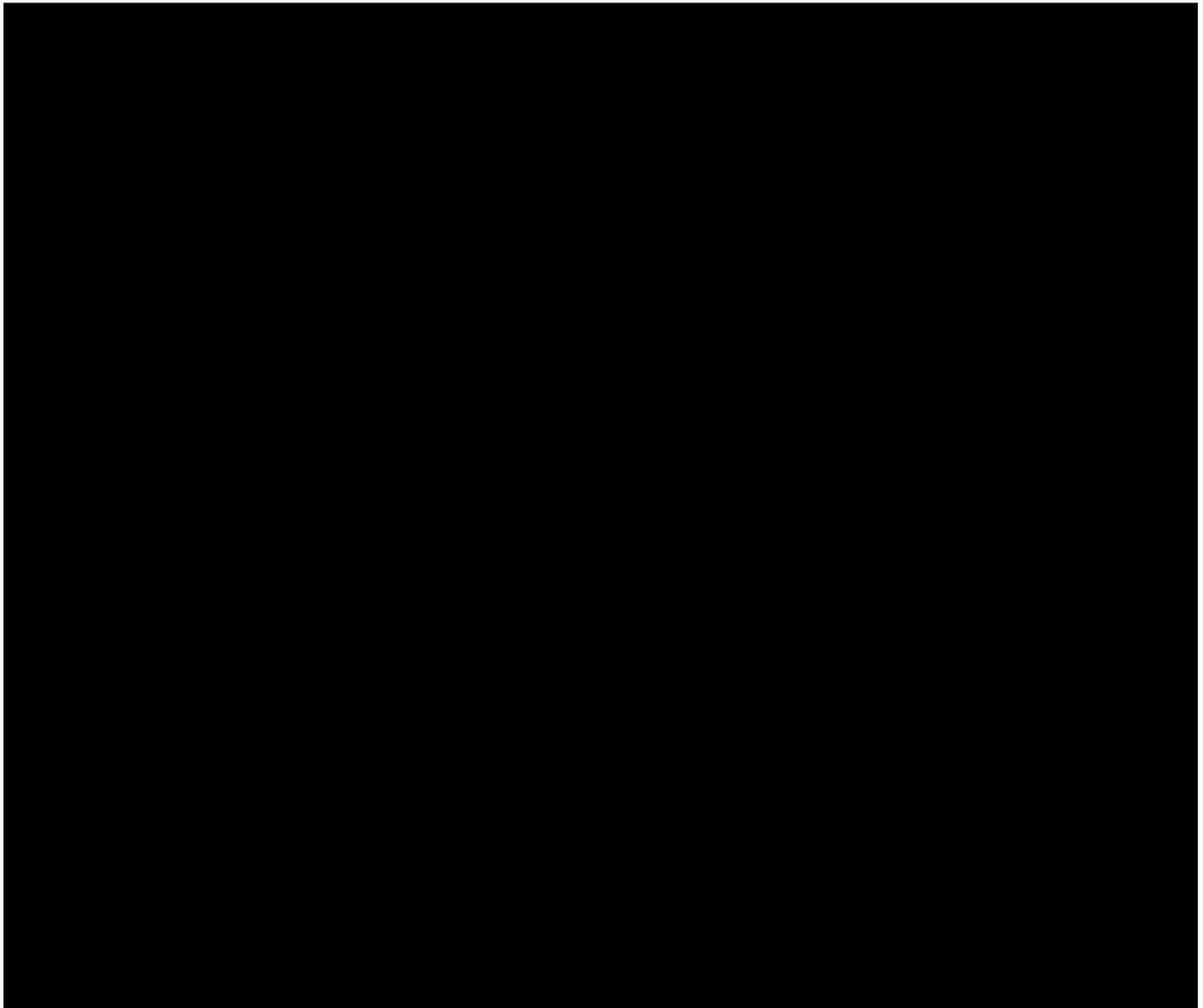
7. Smluvní strany se dohodly vyloučit použití § 1978 odst. 2 občanského zákoníku, tedy že marné uplynutí dodatečné lhůty k plnění nemá ani v případě, kdy je tato lhůta označena jako konečná, za následek automatické odstoupení od této smlouvy.

8. Smluvní strany se dohodly, že všechna práva a povinnosti zástavce z této smlouvy se okamžikem, kdy vedlejší účastníci nabudou vlastnické právo k nemovitostem, převádí na vedlejší účastníky této smlouvy. Tímto okamžikem vedlejší účastníci vstoupí do všech práv a povinností zástavce podle této smlouvy.

9. Zástavce a vedlejší účastníci svým podpisem dále potvrzují, že všechna ustanovení obsažená v této smlouvě včetně jejích nedílných součástí jsou jim srozumitelná a nejsou pro ně nevýhodná a vzdávají se jakýchkoli práv, která by jim mohla z důvodu nesrozumitelnosti a nevýhodnosti doložek či obvyklosti podmínek případně vzniknout.

10. Tato smlouva se vyhotovuje v 5 stejnopisech, z nichž 1, s úředně ověřenými podpisy, obdrží zástavní věřitel a 1, s úředně ověřenými podpisy, obdrží katastrální úřad a dále po jednom vyhotovení obdrží zástavce a každý vedlejší účastník.

Místo pro ověření podpisů







# MĚSTO MORAVSKÝ KRUMLOV

---

## V Ý P I S Z U S N E S E N Í č. 31/2022

z 30. zasedání Zastupitelstva města Moravský Krumlov konaného dne 12. 9. 2022

**Zastupitelstvo města schvaluje:**

**bod č. 24**

zřízení zástavního práva k pozemku p. č. 582/122, vedeném na LV 10001 v k. ú. Polánka u Mor. Krumlov, ve prospěch ČSOB Stavební spořitelna, a.s., dle Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 30. 8. 2022, uzavřené mezi ČSOB Stavební spořitelnou a.s. a Pavlem Fojtem a Soňou Bauchovou.

V Moravském Krumlově, dne 13. 9. 2022

