

Československá obchodní banka, a. s.

se sídlem: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

IČO: 00001350

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. BXXXVI 46

(„**Zástavní věřitel**“)

za Zástavního věřitele: xxx

xxx

Pobočka: FIB Most - Moskevská, Moskevská 1999, 434 01, Most

a

CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.

se sídlem: Křižíkova 1098/6, 43001 Chomutov, Česká republika

IČO: 27341313

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, spisová značka B 1838

(„**Zástavce**“)

za Zástavce: xxx

xxx

xxx

(Zástavní věřitel a Zástavce společně též „**Smluvní strany**“) uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („**Občanský zákoník**“), tuto

Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 2025003863(„**Smlouva**“).**Článek I.**

- 1) Zástavní právo se zřizuje k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli a jejich příslušenství, a to dluhů vyplývajících z Finanční dokumentace uzavřené mezi Zástavcem a Zástavním věřitelem uvedené níže v tomto Článku Smlouvy („**Zajišťované dluhy**“).
- 2) Zástavní právo se zřizuje k zajištění:
 - a)
 - dluhů vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č. 2025003862 ve znění případných dodatků, uzavřené dne 2.4.2025 ve výši jistiny 30 000 000 Kč a jejich příslušenství, („**Finanční dokumentace**“),
 - b) dluhů z titulu navýšení úvěrového limitu/limitu jakékoliv Finanční dokumentace po uzavření Smlouvy (včetně jejich příslušenství), poplatků, smluvních pokut a náhrad škody, které jsou nebo budou splatné podle podmínek uvedených ve Finanční dokumentaci,
 - c) dluhů splatných na základě ukončení nebo zrušení jakékoliv Finanční dokumentace,
 - d) dluhu z titulu bezdůvodného obohacení souvisejícího s neexistencí, neplatností a/nebo nevymahatelností jakékoliv Finanční dokumentace.

Smluvní strany sjednávají, že dluhy uvedené shora pod písm. b) až d) tohoto odstavce a Článku Smlouvy, které již vznikly a/nebo vzniknou ode dne uzavření Smlouvy do 30.4.2045, se zajišťují do částky 30 000 000 Kč.

Článek II.

- 1) Zástavce k zajištění Zajišťovaných dluhů dává Zástavnímu věřiteli do zástavy níže uvedené nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj - katastrální pracoviště Chomutov:
 - pro katastrální území Chomutov I:
 - pozemek - parc. č. 240/31, jehož součástí je stavba - bez čp/če - obč.vyb.
 - pozemek - parc. č. 240/9, jehož součástí je stavba - Chomutov č.p. 4504 - byt.dům

- pozemek - parc. č. 240/32, jehož součástí je stavba - bez čp/če - jiná st.
 - pozemek - parc. č. 240/36, jehož součástí je stavba - bez čp/če - obč.vyb.
 - pozemek - parc. č. 240/29, jehož součástí je stavba - bez čp/če - obč.vyb.
 - pozemek - parc. č. 240/28, jehož součástí je stavba - bez čp/če - obč.vyb.
 - pozemek - parc. č. 240/35, jehož součástí je stavba - bez čp/če - obč.vyb.
 - pozemek - parc. č. 240/5, jehož součástí je stavba - bez čp/če - obč.vyb.
 - pozemek - parc. č. 240/27, jehož součástí je stavba - bez čp/če - obč.vyb.
 - pozemek - parc. č. 240/37, jehož součástí je stavba - bez čp/če - jiná st.
 - pozemek - parc. č. 240/4, jehož součástí je stavba - bez čp/če - obč.vyb.
 - pozemek - parc. č. 2588/4, jehož součástí je stavba - bez čp/če - obč.vyb.
 - pozemek - parc. č. 240/17, jehož součástí je stavba - bez čp/če - obč.vyb.
 - pozemek - parc. č. 240/7, jehož součástí je stavba - bez čp/če - obč.vyb.
 - pozemek - parc. č. 240/11, jehož součástí je stavba - Chomutov č.p. 4502 - byt.dům
 - pozemek - parc. č. 240/10, jehož součástí je stavba - Chomutov č.p. 4503 - byt.dům
 - pozemek - parc. č. 2588/15, jehož součástí je stavba - Chomutov č.p. 4468 - byt.dům
 - pozemek - parc. č. 240/12
 - budova v části obce Chomutov č.p. 4501 - byt.dům na pozemku parc. č. 240/12, parc. č. 240/30 a parc. č. 240/33
 - pozemek - parc. č. 240/8, jehož součástí je stavba - Chomutov č.p. 4505 - byt.dům
 - pozemek - parc. č. 240/6, jehož součástí je stavba - bez čp/če - obč.vyb.
 - pozemek - parc. č. 2588/26, jehož součástí je stavba - bez čp/če - jiná st.
 - pozemek - parc. č. 240/13, jehož součástí je stavba - Chomutov č.p. 4469 - byt.dům
 - pozemek - parc. č. 240/14, jehož součástí je stavba - bez čp/če - obč.vyb.
 - pozemek - parc. č. 240/15, jehož součástí je stavba - bez čp/če - obč.vyb.
 - pozemek - parc. č. 240/16, jehož součástí je stavba - bez čp/če - obč.vyb.
 - pozemek - parc. č. 240/3, jehož součástí je stavba - bez čp/če - jiná st.
 - pozemek - parc. č. 240/34, jehož součástí je stavba - bez čp/če - obč.vyb.
- („**Předmět zástavy**“).
- 2) Zástavní věřitel prohlašuje, že Předmět zástavy do zástavy přijímá.
- 3) Zástavce se zavazuje po dobu trvání zástavního práva zřízeného Smlouvou nezatížit Předmět zástavy ani žádnou jeho část právy třetích osob, zejména Předmět zástavy ani žádnou jeho část nezatížit zástavním právem, ani Předmět zástavy ani žádnou jeho část nezcižit, zejména Předmět zástavy ani žádnou jeho část neprodat, nepřevést ani nevložit do majetku třetí osoby. Výše uvedený zákaz zatížení a zcizení Předmětu zástavy (bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele) se zřizuje jako věcné právo („**Zákaz zcizení a zatížení**“) na dobu trvání zástavního práva zřízeného Smlouvou. Zákaz zcizení a zatížení je zřizován k ochraně zájmu Zástavního věřitele a tímto zájmem je splnění Zajišťovaných dluhů.

Článek III.

- 1) Pro případ, že Zajišťované dluhy nebudou včas a řádně splněny, je Zástavní věřitel oprávněn Předmět zástavy zpeněžit ve veřejné dražbě a/nebo jiným způsobem stanoveným zákonem a Zajišťované dluhy postupem stanoveným zákonem uspokojit.
- 2) Dále je Zástavní věřitel oprávněn uspokojit se z Předmětu zástavy jakýmkoli jiným způsobem stanoveným zákonem v době výkonu zástavního práva.
- 3) Jestliže výtěžek zpeněžení Předmětu zástavy nebude postačovat ke splacení všech Zajišťovaných dluhů v plném rozsahu, je Zástavní věřitel oprávněn stanovit, jak bude výtěžek zpeněžení Předmětu zástavy použit k úhradě Smlouvou Zajišťovaných dluhů, resp. jakých jejich částí.

Článek IV.

- 1) Zástavce prohlašuje a zaručuje, že k datu uzavření Smlouvy:
- a) řádně uzavřel Smlouvu, je plně oprávněn plnit veškeré své závazky ze Smlouvy a obdržel veškerá povolení, souhlasy a vyjádření, která jsou k tomu nezbytná,

- b) je jediným vlastníkem Předmětu zástavy a není nijak omezen ve svých právech volně nakládat s Předmětem zástavy,
 - c) prohlášení učiněná a přijatá Zástavcem ve Finanční dokumentaci platí i v době uzavření Smlouvy,
 - d) netrvá žádné opatření a/nebo řízení a/nebo porušení jakéhokoliv zákona nebo předpisu, které má, nebo by mohlo mít, nepříznivý dopad na hodnotu Předmětu zástavy,
 - e) uzavření Smlouvy a plnění jeho závazků z ní není v rozporu s (i) jakoukoliv smlouvou či jinou právní skutečností, (ii) jeho zakladatelským právním jednáním (v případě, že Zástavce je právnickou osobou), nebo (iii) jakýmkoliv právním předpisem či soudním, rozhodčím či správním rozhodnutím týkajícím se Zástavce,
 - f) Smlouva souvisí s jeho vlastním podnikáním nebo s jeho jinými ekonomickými aktivitami, má sám nebo prostřednictvím svých poradců dostatečné znalosti a zkušenosti posoudit a pochopit obsah Smlouvy a před jejím uzavřením obsah Smlouvy posoudil a plně pochopil a zvážil veškeré okolnosti a důsledky související s jejím uzavřením,
 - g) při jednání o uzavření Smlouvy mu byly sděleny všechny skutkové a právní okolnosti tak, aby se mohl přesvědčit o možnosti uzavřít platnou Smlouvu a aby mu byl zřejmý zájem Zástavního věřitele Smlouvu uzavřít,
 - h) vyjma zástavního práva a dalších zápisů dle Smlouvy, práv a věcných břemen uvedených na výpisu z listu vlastnictví č. 12523 ze dne 31.3.2025 není Předmět zástavy předmětem žádného jiného zástavního, věcného, zajišťovacího, předkupního práva, opce ani jiného práva žádné třetí osoby a neexistuje žádné smluvní ujednání, které by mohlo vést k takovému zatížení Předmětu zástavy.
- 2) Zástavce se zavazuje, že:
- a) nepodnikne žádné jiné kroky, jež by mohly (i) nepříznivě ovlivnit stav zástavního práva dle Smlouvy nebo práva Zástavního věřitele podle Smlouvy, nebo (ii) způsobit snížení hodnoty Předmětu zástavy; v případě, že přesto dojde ke skutečnostem uvedeným pod body (i) nebo (ii) tohoto odstavce, Zástavce se zavazuje o tom informovat Zástavního věřitele bez zbytečného odkladu,
 - b) provede veškeré úkony přiměřené nezbytné či vyžadované Zástavním věřitelem za účelem zřízení a zachování existence platného a vymahatelného zástavního práva a za účelem zajištění platnosti a vymahatelnosti Smlouvy a jiných práv Zástavního věřitele, které ze Smlouvy vyplývají, zejména bude Zástavního věřitele bezodkladně informovat o všech nárocích nebo požadavcích třetích stran vznesených proti Předmětu zástavy a bude udržovat, bránit a vymáhat práva a zájmy Zástavního věřitele k Předmětu zástavy proti všem takovým nárokům a požadavkům,
 - c) zaplatí všechny daně, poplatky (včetně notářských poplatků), náklady a další výdaje v souvislosti s uzavřením nebo úředním ověřením Smlouvy a jejich dodatků,
 - d) po dobu trvání zástavního práva zřízeného Smlouvou neudělí žádnou opci na převod či jiné zcizení Předmětu zástavy ani žádné jeho části,
 - e) po dobu trvání zástavního práva zřízeného Smlouvou neumožní vznik žádného zatížení Předmětu zástavy ani žádné jeho části zástavním či jiným právem,
 - f) předloží Zástavnímu věřiteli na jeho žádost veškerou dokumentaci týkající se Předmětu zástavy,
 - g) pro jiné zástavní právo než zástavní právo zřízené dle Smlouvy nevyhradí a do katastru nemovitostí nezapíše přednostní pořadí pro takové jiné zástavní právo,
 - h) po dobu trvání zástavního práva zřízeného Smlouvou zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí než zástavní právo dle Smlouvy nezajistí jakýkoli dluh třetí osoby,
 - i) po dobu trvání zástavního práva zřízeného Smlouvou v případě částečného uvolnění zástavního práva dle Smlouvy nespojí toto uvolněné zástavní právo s jakýmkoli dluhem třetí osoby,
 - j) po dobu trvání zástavního práva zřízeného Smlouvou neumožní zápis nového zástavního práva namísto zástavního práva dle Smlouvy nebo jakéhokoli jiného zástavního práva, které bude mít lepší pořadí než zástavní právo dle Smlouvy,
 - k) do 10 pracovních dnů od podpisu Smlouvy na své vlastní náklady podá ve prospěch Zástavního věřitele návrh na zápis zástavního práva podle Smlouvy a Zákazu zcizení a

zatížení („**Zapisované skutečnosti**“) do katastru nemovitostí; a nejpozději do 10 pracovních dnů od podpisu Smlouvy předloží Zástavnímu věřiteli kopii návrhu na zápis Zapisovaných skutečností do katastru nemovitostí s razítkem ověřujícím přijetí tohoto návrhu příslušným katastrálním úřadem. Do 10 pracovních dnů od provedení zápisu Zapisovaných skutečností do katastru nemovitostí bude Zástavce povinen předložit Zástavnímu věřiteli originál výpisu z katastru nemovitostí, jenž potvrdí vznik zástavního práva a Zákazu zcizení a zatížení a jejich zápis do katastru nemovitostí. Nehledě na výše uvedené bude mít Zástavní věřitel právo (ale ne povinnost) samostatně zapsat Zapisované skutečnosti do katastru nemovitostí výše uvedeným způsobem s tím, že toto právo Zástavního věřitele nezavazuje Zástavce jeho povinnosti zajistit zápis Zapisovaných skutečností do katastru nemovitostí. Na požádání Zástavce neprodleně nahradí Zástavnímu věřiteli veškeré náklady spojené s tímto zápisem Zapisovaných skutečností ze strany Zástavního věřitele,

- l) pokud tak již neučinil, nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne uzavření Smlouvy, na celou dobu trvání Smlouvy pojistí Předmět zástavy na hodnotu znovuzřízení (tzv. nová cena či reprodukční cena), a to zejména proti požáru a dalším živelním pohromám, proti poškození a zničení v takovém rozsahu, aby umožňovalo uvedení Předmětu zástavy do původního stavu. Současně se Zástavce zavazuje nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne uzavření příslušné pojistné smlouvy dle předchozí věty tohoto odstavce předložit Zástavnímu věřiteli důkaz o pojištění Předmětu zástavy, jež bude formou a obsahem Zástavnímu věřiteli vyhovovat. Zástavce se dále zavazuje do 15 pracovních dnů po uzavření Smlouvy, byl-li Předmět zástavy pojištěn již v době uzavření Smlouvy, a/nebo ode dne uzavření příslušné pojistné smlouvy, písemně oznámit příslušné pojišťovně, že na Předmětu zástavy vázne zástavní právo a do 31.5.2025 doručit Zástavnímu věřiteli kopii tohoto oznámení s potvrzením pojišťovny o jeho přijetí,
 - m) po celou dobu trvání zástavního práva bude řádně a včas platit pojistné za pojištění Předmětu zástavy a rovněž daně a poplatky, případně další náklady (na údržbu apod.), které jsou spojeny s užíváním Předmětu zástavy a že bude Předmět zástavy po celou dobu trvání zástavního práva řádně udržovat.
- 3) Zástavce se zavazuje nečinít žádná protipatření při uplatnění práv Zástavního věřitele, včetně využití práva na uspokojení Zajišťovaných dluhů z výtěžku zpeněžení Předmětu zástavy. Zástavní věřitel nenese odpovědnost za případnou újmu, která může Zástavci vzniknout uplatněním práv Zástavního věřitele, včetně využití práva na uspokojení Zajišťovaných dluhů z výtěžku zpeněžení Předmětu zástavy. Zástavce se vzdává jakýchkoliv případných práv a nároků založených jednáním Zástavního věřitele před uzavřením Smlouvy a při uplatnění práv Zástavního věřitele.
- 4) V případě zániku zástavního práva se Zástavce zavazuje neprodleně podat na katastr nemovitostí na své vlastní náklady návrh na výmaz Zapisovaných skutečností. Zástavní věřitel je rovněž oprávněn podat návrh na výmaz Zapisovaných skutečností na náklady Zástavce v případě, že Zástavce výše uvedenou povinnost nesplní.

Článek V.

- 1) Za každý případ nesplnění jakéhokoliv ze závazků Zástavce uvedených v Článku II. a IV. Smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 0 Kč.
- 2) Zástavce se zavazuje smluvní pokutu Zástavnímu věřiteli zaplatit do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy Zástavního věřitele k úhradě smluvní pokuty Zástavci. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo Zástavního věřitele na náhradu škody v plné výši včetně práva na náhradu škody nad rámec smluvní pokuty.

Článek VI.

- 1) Zástavní právo dle Smlouvy se zřizuje na dobu trvání Zajišťovaných dluhů.
- 2) Smlouva je platná dnem jejího uzavření. Účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Smlouva může být měněna pouze písemně.
- 3) Zástavní právo a Zákaz zcizení a zatížení vznikají vkladem do katastru nemovitostí.

- 4) V případě neplatnosti, neúčinnosti či zdánlivosti jednotlivých ustanovení Smlouvy nejsou dotčena její ostatní ustanovení. Smluvní strany jsou neodkladně povinny učinit veškeré kroky nezbytné k nahrazení takového neplatného, neúčinného nebo zdánlivého ustanovení jiným ustanovením, které je platné, účinné a vymahatelné a odpovídá účelu nahrazovaného ustanovení i celé Smlouvy.
- 5) V právních vztazích založených Smlouvou se nepřihlíží k zavedené praxi či zvyklostem Smluvních stran a obchodním zvyklostem.
- 6) Bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele nesmí Zástavce jakkoli převést jakákoli svá práva či povinnosti ze Smlouvy či se Smlouvou související, ani Smlouvu postoupit. Zajišťované dluhy nepřechází na jakéhokoliv nabyvatele při převodu Předmětu zástavy.
- 7) Ustanovení Smlouvy představují úplná ujednání mezi Smluvními stranami a nahrazují veškerá předchozí ústní nebo písemná ujednání související s předmětem Smlouvy. Součástí Smlouvy jsou všechny její přílohy. Žádná Smluvní strana se nemůže dovolávat jakékoli dohody či ujednání neuvedeného výslovně ve Smlouvě.
- 8) Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 9) Jakékoli vzdání se práva z porušení Smlouvy či prodloužení jakékoli lhůty podle Smlouvy musí být písemné a je omezeno na skutečnosti v tomto vzdání se či prodloužení výslovně uvedené. Neuplatnění jakéhokoli práva ze Smlouvy není vzdáním se tohoto práva. Jakékoli ukončení Smlouvy má účinky pouze do budoucna.
- 10) Zástavní věřitel zpracovává osobní údaje v souvislosti s jednáním o uzavření Smlouvy a s jejím plněním. Detailní informace související se zpracováním osobních údajů jsou uvedeny v dokumentu „Informace o zpracování osobních údajů“ přístupném na webových stránkách www.csob.cz a v provozních prostorách poboček Zástavního věřitele.
- 11) Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdržela 1. Jeden stejnopis obdrží katastrální úřad.
- 12) Smlouva a veškeré mimosmluvní závazky s ní související se řídí českým právem.

V Chomutově dne 08.04.2025

Československá obchodní banka, a. s.

xxx

xxx

CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.

xxx

xxx

.....
Zástavní věřitel

.....
Zástavce

Ověření podpisu/totožnosti: Ověření podpisu/totožnosti:

CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.

xxx

.....
Zástavce

Ověření podpisu/totožnosti:

