

## SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM č. 2025\_CZ\_00556860\_ZS\_1

**UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.**

se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČO: 64948242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložce 3608  
zastoupená oprávněnými níže podepsanými osobami  
(dále jen "**Banka**")

a

**Statutární město Kladno**

se sídlem náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno, IČO: 234516  
zastoupená: Mgr. Františkem Burešem, statutárním náměstkem primátora

(dále jen "**Zástavce**" - pro účely této smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla, také když smluvní stranou je více osob)

a

**Mgr. Bc. L. M.**

bytem [redacted] Heřmanův Městec, Česká republika, [redacted]

(dále jen "**Dlužník**" - pro účely této smlouvy používáno v tomto tvaru jednotného čísla, také když smluvní stranou je více osob)

(Zástavce a Dlužník dále také "**Klient**")

uzavírají ve smyslu ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto smlouvu:

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Součástí této smlouvy jsou Obecné obchodní podmínky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen "**Obecné obchodní podmínky**"), Produktové obchodní podmínky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pro úvěry (dále jen "**Produktové obchodní podmínky**") a Sazebník odměn za poskytování bankovních služeb UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. - část fyzické osoby nepodnikající (dále jen "**Sazebník**").
2. Klient si je vědom, že vztahy vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, které nejsou touto smlouvou výslovně upraveny, se řídí Obecnými obchodními podmínkami a Produktovými obchodními podmínkami a že výše odměn, poplatků a dalších plateb, které je Klient povinen hradit v souvislosti s touto smlouvou, je stanovena v Sazebníku, není-li dohodnuto jinak
3. Klient potvrzuje, že obdržel Obecné obchodní podmínky platné ke dni uzavření této smlouvy, Produktové obchodní podmínky platné ke dni uzavření této smlouvy a Sazebník platný ke dni uzavření této smlouvy a že s nimi souhlasí, zavazuje se je dodržovat a případně zabezpečit jejich dodržování jím zmocněnými osobami. Vzhledem k tomu, že smluvním stranám jsou tedy uvedené dokumenty známy, dohodly se smluvní strany na tom, že uvedené dokumenty nebudou k této smlouvě připojeny.
4. Klient výslovně přijímá oprávnění Banky Obecné obchodní podmínky i Sazebník jednostranně měnit za podmínek a postupem stanoveným pro tento účel v ust. 3 a 8.3 Obecných obchodních podmínek a dále úpravu obsaženou v následujících ust. Obecných obchodních podmínek: 1.1 – vztahy podřízené Obecným obchodním podmínkám, 2.2 – omezení rozsahu poskytovaných služeb, 6.3 – oprávnění Banky odmítnout požadavek Klienta, 7.2 – oprávnění Banky postoupit pohledávku nebo smlouvu na třetí osobu, 7.3 – zákaz postoupení Klientem, 7.5 – výpověď smlouvy a její

důsledky, 7.6 – odstoupení od smlouvy a jeho důsledky, 9 – Úhrada pohledávek Banky, započtení a promlčení, 12.1 – omezení odpovědnosti Banky, 12.10 – omezení provozu Banky, 13.6 – doručení písemné zasilky a 14 – Rozhodné právo, soudní místo a subjekt mimosoudního řešení spotřebitelských sporů

- Klient výslovně přijímá oprávnění Banky Produktové obchodní podmínky jednostranně měnit za podmínek a postupem stanoveným pro tento účel v ust. 2 Produktových obchodních podmínek a dále úpravu obsaženou v následujících ust. Produktových obchodních podmínek. 4.3 – právo Banky požadovat úhradu kompenzačního poplatku, 5.9 – stanovení úrokové sazby z úvěru ve zvláštních případech, 5.10 – povinnost hradit poplatky dle Sazebníku, 6.2 – povinnost nevypovědět smlouvu o vedení účtu, 7.2 – právo Banky požadovat úhradu kompenzačního poplatku, 8 – Některé další povinnosti Klienta a kontrola plnění podmínek úvěru, 9 – Závažné porušení smlouvy o úvěru a jiné závažné skutečnosti, 10 – Důsledky závažného porušení smlouvy o úvěru a jiných závažných skutečností, 11.1 – společný a nerozdílný závazek více osob a 11.3 – oprávnění Banky k ochraně její kapitálové přiměřenosti, likvidity nebo úvěrové angažovanosti.

## II. Předmět smlouvy

- Předmětem této zástavní smlouvy je zastavení níže specifikovaných nemovitých věcí Zástavce (dále jen "**nemovitosti**") ve prospěch Banky k zajištění níže specifikovaných dluhů Dlužníka vůči Bance.

## III. Předmět zástavního práva

- Zástavce prohlašuje, že je vlastníkem následující/ch nemovitosti/i:

Jednotky

| Č.p. /<br>C.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>nemovitosti |
|----------------------|----------------|----------------|--------------|-----------------------------------------------|
| 3291/4               | byt            |                | obč. z.      | 586/6314                                      |

Vymezeno v:

Parcela 6287/32 zastavěná plocha a nádvoří 188m<sup>2</sup>  
Součástí ve stavba: Kladno, č.p. 3291, LV 22591, byt.dům

v katastrálním území Kladno, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na listu vlastnictví č. 22592.

Výše specifikovaná/é nemovitost/i včetně všech součástí, příslušenství a případných přírůstků je/Jsou dále v textu této smlouvy označována/y též jen jako "**zástava**".

- Zástavce prohlašuje, že zástava je v jeho výlučném vlastnictví

## IV. Zajišťované dluhy

- Zástavní právo podle této smlouvy zajišťuje všechny dluhy Dlužníka vůči Bance ve výši **2 300 000,00 CZK** (slovy: Dva miliony třístatisíkorun českých) a **příslušenství**, vyplývající **ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru č. 2025\_CZ\_00556860**, ve znění pozdějších dodatků, uzavřené mezi Bankou jako úvěrujícím na straně jedné a Dlužníkem jako úvěrovaným na straně druhé (dále též jen "**zajištěná smlouva**").

2. Dluhy vyplývající ze zajištěné smlouvy jsou kromě dluhů uvedených v předchozím odstavci též dluhy vyplývající z povinnosti uhradit Bance veškeré poplatky, odměny, smluvní pokuty a další sankční platby vztahující se k zajištěné smlouvě, včetně náhrad všech nákladů vynaložených Bankou a ztrát způsobených Bance v souvislosti se zajištěnou smlouvou, jakož i dluhy vzniklé z odstoupení od zajištěné smlouvy či v souvislosti s ním nebo vzniklé vůči Bance v případě neplatnosti, neúčinnosti či zdánlivosti zajištěné smlouvy nebo v souvislosti s takovými vadami zajištěné smlouvy, přičemž tyto dluhy mohou vznikat ode dne uzavření zajištěné smlouvy do 25.06.2058 a to do výše 2 300 000,00 CZK.
3. Veškeré dluhy specifikované v předchozích odstavcích, a tedy dluhy zajišťované zástavním právem podle této smlouvy, jsou dále v textu označovány společně též jen jako "**zajišťované dluhy**".

#### **V.**

#### **Zřízení a vznik zástavního práva**

1. Zástavce touto smlouvou zřizuje ve prospěch Banky zástavní právo k zástavě, a to k zajištění zajišťovaných dluhů. Banka zástavní právo k zástavě přijímá.
2. Zástavní právo k zástavě vzniká vkladem do katastru nemovitostí
3. Návrh na vklad zástavního práva, případně dalších práv podle čl. VII této smlouvy, bude podán u příslušného katastrálního úřadu neprodleně po uzavření této smlouvy. Podání společného návrhu na vklad podle této smlouvy je povinen zabezpečit Zástavce. Ustanovení předcházející věty nezbavuje Banku práva podat návrh na vklad sama, přičemž Zástavce se zavazuje poskytnout Bance k tomu i v průběhu celého řízení o povolení vkladu veškerou potřebnou součinnost.
4. Jestliže katastrální úřad návrh na vklad zamítne nebo řízení o povolení vkladu zastaví, je Zástavce povinen poskytnout Bance potřebnou součinnost, aby případné překážky bránící zápisu práv ve prospěch Banky byly bez zbytečného odkladu odstraněny.

#### **VI.**

#### **Prohlášení Zástavce**

1. Zástavce tímto prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy:
  - a) zástava není zatížena zástavním právem ani jiným právem obdobné povahy, věcným břemenem, právem stavby, předkupním právem, právem zpětné koupě, koupě na zkoušku, výhradou vlastnictví či lepšího kupce nebo jiným věcným či závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by Zástavce omezovalo v možnosti disponovat se zástavou nebo mohlo jinak ohrozit právní postavení Banky, s výjimkou věcných břemen/služebností inženýrských sítí ve prospěch korporací zajišťujících zřízení, vedení a servis inženýrských sítí a dále s výjimkou věcného břemene vklad č.j. V-2357/2025-203. K zástavě není zapsána poznámka o výhradě přednostního pořadí pro jakékoli jiné právo ani o přednostním právu ke zřízení jakéhokoli věcného práva pro jinou osobu
  - b) se nezavázal zřídit k zástavě ve prospěch třetí osoby jakékoli z práv uvedených v předchozím odstavci ani přednostní pořadí, s výjimkou věcných břemen/služebností inženýrských sítí ve prospěch korporací zajišťujících zřízení, vedení a servis inženýrských sítí.
  - c) zástava nenáleží k věci hromadné, zejména pak závodu, který je zatížen zástavním právem
  - d) zástavu na nikoho nepřevédl a ani se nezavázal ji na nikoho převést s výjimkou převodu na budoucího vlastníka: Mgr. Bc. L. [REDACTED] M. [REDACTED], [REDACTED]
  - e) je-li zástavou pozemek, nedošlo ke vzdání se práva na náhradu škody na něm vzniklé.

- f) zřízením zástavního práva podle této smlouvy není porušeno žádné právo třetí osoby, před uzavřením této smlouvy byly splněny podmínky nutné k platnému a účinnému zřízení a vzniku zástavního práva podle této smlouvy, zejména zákonné podmínky stanovené v pravidlech o konfliktu zájmů pokud jejich aplikace přichází v úvahu
  - g) veškeré jím v této smlouvě uváděné údaje jsou pravdivé a není mu známa žádná skutečnost která by mohla bránit provedení zápisu jakýchkoli práv ve prospěch Banky podle této smlouvy do katastru nemovitostí
  - h) není trestně stíhán a ohledně jeho majetku není vedeno žádné řízení před rozhodci, soudem nebo jiným orgánem, jehož výsledek by mohl omezit jeho schopnost plnit své povinnosti podle této smlouvy, tj. zejména znemožnit nebo ztížit vznik či realizaci zástavního práva, a dále podle všech jemu známých skutečností nelze zahájení takového řízení rozumně předpokládat
  - i) není v prodlení s uhradou jakýchkoli daní, plateb pojistného na sociální nebo zdravotní pojištění cel, poplatků nebo jiných plateb obdobného charakteru, které je povinen hradit na základě platných právních předpisů
  - j) není v úpadku ani mu úpadek nehrozí, v posledních pěti letech neučinil žádná právní jednání, kterými by zkrátil své věřitele, nepozbyl žádné majetkové právo v důsledku svého opomenutí ani svým opomenutím nezpůsobil vznik, zachování nebo zajištění práva majetkové povahy jiné osoby vůči sobě, a dále mu není známo, že by na jeho majetek byl podán insolvenční návrh
2. Zastavce odpovídá Bance za veškeré újmy, které jí eventuálně vzniknou v případě nepravdivosti prohlášení podle odst. 1 písm. g) tohoto článku
3. Zastavce dále prohlašuje, že se řádně seznámil se zajištěnou smlouvou a že je mu znám možný rozsah zajišťovaných dluhů včetně výše úroku z těchto dluhů, výše úroků z prodlení a smluvních pokut podle zajištěné smlouvy

## VII.

### Povinnosti Zastavce a Dlužníka

1. Zastavce se zavazuje, že v době od uzavření této smlouvy až do zániku zástavního práva podle této smlouvy zástavu nezciží ani nezatíží jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu Banky. Zakaz podle předchozí věty se zřizuje jako věcné právo ve prospěch Banky a vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Smluvní strany prohlašují, že zakaz zcizení a zatížení se zřizuje v zájmu Banky, který je hodný právní ochrany, a to za účelem posílení jejího právního postavení při uspokojování zajišťovaných dluhů. Návrh na zápis zakazu zcizení a zatížení zástavy je součástí návrhu na vklad zástavního práva podle čl. V této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že zakaz zcizení a zatížení se nevztahuje na zřízení věcných břemen/služebností inženýrských sítí ve prospěch korporací zajišťujících zřízení, vedení a servis inženýrských sítí. Smluvní strany se dohodly, že zákaz zcizení a zatížení se nevztahuje na prodej budoucímu vlastníkově Mgr. Bc. L. M. [redacted]
2. Zastavce se zavazuje, že se o zástavu bude starat s péčí řádného hospodáře, že nezmění její podstatu či účelové určení, že se zdrží všeho co by bylo způsobilé ohrozit nebo poškodit práva Banky k zástavě, např. ji neučiní součástí hromadné věci která byla zastavena dříve, než vzniklo zástavní právo podle této smlouvy a že učiní veškerá možná opatření, aby takové negativní skutečnosti nebyly vyvolány ani činnostmi či jednáním jakékoliv třetí osoby, či k nim nedošlo jinak. Pokud bude zástava postižena výkonem rozhodnutí v zájmu vymožení pohledavek třetí osoby je Zastavce povinen o tom Banku bezodkladně vyrozumět a učinit vše pro to, aby byl výkon rozhodnutí odvrácen
3. Zastavce a Dlužník jsou povinni Bance bezodkladně písemně oznámit poškození, jiné znehodnocení či zničení zástavy a veškeré skutečnosti, které se dozví a které by mohly mít vliv na možnost realizace zástavního práva sjednaného touto smlouvou

- 4 Zástavce se zavazuje uchovávat stavební dokumentaci zástavy a na výzvu ji předložit Bance. Současně se zavazuje umožnit Bance na výzvu vstup na zástavu či do zástavy za účelem kontroly jejího stavu. Zástavce je dále povinen na požádání Banky předložit jí veškeré požadované informace a doklady o zástavě.
- 5 Je-li zástavou pozemek, zavazuje se Zástavce informovat Banku bez zbytečného odkladu o zahájení výstavby jakýchkoli staveb na zástavě, a pokud se tyto stavby nestanou součástí této zástavy ani práva stavby zřízeného k této zástavě, na výzvu Banky zřídít k těmto nemovitostem zástavní právo ve prospěch Banky. Zástavce se dále zavazuje zajistit zápis takto zřízených staveb do katastru nemovitostí neodkladně poté, kdy budou tyto stavby způsobilým předmětem evidence v katastru nemovitostí. Předmětná zástavní smlouva bude uzavřena za podmínek obdobných podmínkám obsaženým ve smlouvách o zřízení zástavního práva k nemovitostem, které bude Banka uzavírat se svými klienty v době uzavírání zástavní smlouvy k výše popsané nemovitosti.
6. Je-li zástava ve spoluvlastnictví, Zástavce se zavazuje neujednat velikost podílů odlišně od velikosti podílů vyplývající z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví. Dále se Zástavce zavazuje, že nebude žádat a neuzavře dohodu o oddělení jakéhokoli spoluvlastníka ze spoluvlastnictví, ani že neuzavře dohodu o zrušení spoluvlastnictví. Rovněž tak neuzavře dohodu o správě zástavy odchylující se od ustanovení občanského zákoníku.
- 7 Zástavce nevyčlení zástavu ze svého majetku tak, že by ji svěřil správci za účelem vytvoření svěřenského fondu, ani se nezaváže tak učinit.
- 8 Je-li zástavou pozemek, Zástavce se nevzdá práva domáhat se náhrady škody na něm vzniklé
- 9 Zástavce se pro případ, že jeho rodinný stav je ženatý/vdaná nebo uzavřel po 31. prosinci 2024 partnerství s partnerem stejného pohlaví, a přitom má zástavu, resp. podíl na ní, ve výlučném vlastnictví, zavazuje zajistit před čerpáním úvěru součinnost manžela/manželky, resp. partnera/partnerky, spočívající ve vyplnění a podpisu dokumentu "Prohlášení manžela/partnera", jehož vzor je přílohou této smlouvy
10. Zástavce je povinen zaplatit všechny poplatky, náklady a další výdaje v souvislosti s uzavřením této smlouvy, a to včetně jakýchkoli jejich pozdějších dodatků, zápisem zástavního práva a dalších práv podle této smlouvy, příp. zápisem započetí výkonu zástavního práva, jakož i změnou nebo následným výmazem těchto údajů z katastru nemovitostí.
11. Porušení jakékoli z povinností Zástavce a Dlužníka stanovených v předchozích odstavcích tohoto článku bude kvalifikováno jako závažné porušení zajištěné smlouvy se všemi důsledky z toho vyplývajících.  
Jestliže dojde k porušení povinností uvedených v předchozích odstavcích tohoto článku, je Banka oprávněna po Zástavci a Dlužníkovi požadovat též zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 % zajišťovaných dluhů, a to za každé jednotlivé porušení jakékoli z těchto povinností. Zástavce a Dlužník jsou povinni zaplatit stanovenou smluvní pokutu ve lhůtě Bankou určené a splnit své povinnosti podle tohoto článku i po zaplacení smluvní pokuty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Banky na náhradu škody, která jí porušením předmětné povinnosti vznikne
- 12 Zástavce se v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Zákon o registru smluv**“) zavazuje, že zajistí uveřejnění této smlouvy včetně Obecných obchodních podmínek, Produktových obchodních podmínek a Sazebníku, a to bez odkladu po jejím uzavření. Vyloučí-li Zástavce určité informace z uveřejnění, je povinen Banku o provedení jejich znečitelnění v elektronickém obrazu textového obsahu smlouvy zaslaném správci registru smluv informovat.

Bez ohledu na výše uvedené Zástavce souhlasí s tím, aby Banka v zájmu nezrušení smlouvy uveřejnila podle § 7 odst. 2 Zákona o registru smluv celou smlouvu včetně všech příloh, i kdyby šlo (i) o dokumenty, údaje či informace podle § 3 Zákona o registru smluv, (ii) o informace představující bankovní tajemství ve smyslu zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, a/nebo (iii) o jakékoliv jiné dokumenty, údaje či informace, byť by byly důvěrné či jinak chráněné, a to i dle zvláštních právních předpisů.

Zástavce bere na vědomí, že v případě neuveřejnění této smlouvy či jejích dodatků v rozsahu a kvalitě požadovaných Zákonem o registru smluv nese odpovědnost za případné škody vzniklé Bance v důsledku této skutečnosti

## VIII. Pojištění zástavy

1. Zástavce, resp. Dlužník, se zavazuje pojistit zástavu (dále jen "**předmět pojištění**") pro případ vzniku škody v důsledku jejího zničení, poškození apod., a to takovým typem pojištění a na takovou pojistnou částku, aby v případě pojistné události pojišťovna poskytla nejvyšší objektivně možné plnění. Současně se zavazuje uvedené pojištění udržovat po celou dobu trvání zástavního práva zřízeného na základě této zástavní smlouvy
2. Zástavce, resp. Dlužník, se zavazuje, že po dobu trvání zástavního práva bude včas a řádně platit pojistné stanovené výše zmíněnou pojistnou smlouvou, že každou pojistnou událost týkající se předmětu pojištění neprodleně oznámí Bance a že jí na požádání kdykoli předloží k nahlédnutí pojistnou smlouvu a doklad o řádném a včasném zaplacení pojistného. Případné změny pojistných podmínek navrhované pojišťovnou je Zástavce, resp. Dlužník, povinen předem oznámit Bance, přičemž je oprávněn je přijmout pouze se souhlasem Banky.
3. Zástavce, resp. Dlužník, bere na vědomí, že po vzniku zástavního práva podle této smlouvy Banka prokáže vznik zástavního práva pojišťovně, se kterou je uzavřena pojistná smlouva ve smyslu odst. 1 tohoto článku, v důsledku čehož je pojišťovna povinna poskytnout pojistné plnění Bance.
4. Zástavce, resp. Dlužník, a Banka se dohodli, že pojistná plnění vztahující se k předmětu pojištění vyplacená pojišťovnou Bance ve výši nepřesahující v každém jednotlivém případě částku 30.000 CZK vydá Banka bez dalšího Zástavci, resp. Dlužníkovi, pokud v uvedené době nedojde k závažnému porušení zajištěné smlouvy ani nebude závažné porušení zajištěné smlouvy hrozit. V případě, že pojistné plnění vyplacené pojišťovnou Bance přesáhne v jednotlivém případě částku uvedenou v předcházející větě, je Zástavce, resp. Dlužník, povinen použít pojistné plnění poukázané Bance na uvedení zástavy do původního stavu, pokud Banka tyto prostředky nepoužije k úhradě zajišťovaných dluhů.
5. Pokud se kdykoli po uzavření této smlouvy stane součástí zástavy jakákoli nová stavba, která je pojistitelná, je Zástavce, resp. Dlužník, povinen tuto skutečnost oznámit Bance ve lhůtě nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy se taková stavba stala pojistitelnou. Ustanovení odst. 1 až 4 tohoto článku se na novou součást zástavy použijí obdobně.
6. Porušení jakékoli z povinností Zástavce, resp. Dlužníka, stanovených v předchozích odstavcích tohoto článku bude kvalifikováno jako závažné porušení zajištěné smlouvy se všemi důsledky z toho vyplývajících.  
Jestliže dojde k porušení povinností uvedených v předchozích odstavcích tohoto článku, je Banka oprávněna po Zástavci, resp. Dlužníkovi, požadovat též zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 % zajišťovaných dluhů, a to za každé jednotlivé porušení jakékoli z těchto povinností. Zástavce, resp. Dlužník je povinen zaplatit stanovenou smluvní pokutu ve lhůtě Bankou určené a splnit své povinnosti podle tohoto článku i po zaplacení smluvní pokuty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Banky na náhradu škody, která jí porušením předmětné povinnosti vznikne

## IX.

### Výkon zástavního práva

1. Nebudou-li zajišťované dluhy uhrazeny řádně a včas, a to ani v dodatečně lhůtě stanovené Bankou, je Banka oprávněna uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy. Banka je oprávněna podle své úvahy a na náklady Zástavce zástavu prodat způsobem sjednaným v čl. X této smlouvy (dále jen "**přímý prodej**") nebo ve veřejné dražbě či jiným způsobem stanoveným pro prodej zástavy příslušnými právními předpisy. Přitom platí, že je oprávněna kdykoliv způsob výkonu zástavního práva změnit a že v případě neúspěchu kteréhokoliv ze způsobů výkonu zástavního práva je oprávněna výkon zástavního práva stejným nebo jiným způsobem opakovat. Změnu způsobu výkonu zástavního práva Banka Zástavci včas písemně oznámí.
2. Banka písemně oznámí započetí výkonu zástavního práva Zástavci, a to nejpozději 6 měsíců před předpokládaným dnem zpeněžení zástavy. V takovém oznámení Banka zároveň sdělí, jakým způsobem své zástavní právo vykoná. Ve stejné lhůtě Banka zajistí zápis započetí výkonu zástavního práva v katastru nemovitostí
3. Zástavce a Banka se dohodli, že veškeré výnosy získané výkonem zástavního práva budou použity Bankou k plnému uspokojení zajišťovaných dluhů, přičemž Banka určí pořadí, v jakém se výnos z výkonu zástavního práva použije jak k jejich úhradě, tak k pokrytí nákladů účelně vynaložených při výkonu zástavního práva. Jakoukoli zbylou částku Banka vyplatí Zástavci převodem na bankovní účet jím určený.
4. Zástavce je povinen strpět výkon zástavního práva ze strany Banky a poskytnout k němu Bance, popř. třetí osobě pověřené Bankou podle čl. X této smlouvy, veškerou nezbytnou součinnost včetně zpřístupnění zástavy v obvyklé denní době k prohlídkám zástavy zájemcům o její koupi.

## X.

### Přímý prodej

1. Smluvní strany se dohodly na níže uvedených pravidlech přímého prodeje, přičemž jejich dodržení Bankou bude Zástavcem považováno za splnění povinnosti Banky postupovat při prodeji zástavy v souladu s ustanovením § 1365 občanského zákoníku s odbornou péčí v zájmu svém i v zájmu Zástavce tak, aby zástavu prodala za cenu, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat za srovnatelných okolností v daném místě a v daném čase.
2. Zástavce zmocňuje Banku k jednání jménem a na účet Zástavce, včetně uzavření kupní smlouvy a všech úkonů spojených se zápisem změny vlastnického práva v katastru nemovitostí, včetně zastupování Zástavce v řízení před katastrálním úřadem. Zmocnění Banky na základě této smlouvy je v maximálním rozsahu povoleném právními předpisy neodvolatelné. Pokud je zmocnění dle právních předpisů možné odvolat, pak tak lze učinit výlučně v případě plného uspokojení zajišťovaných dluhů a nákladů účelně vynaložených při výkonu zástavního práva
3. Banka je oprávněna provést přímý prodej buď (i) soutěžním prodejním procesem nebo (ii) prodejem vybranému zájemci či vybraným zájemcům za podmínky uvedené v odst. 8 tohoto článku, přičemž realizaci přímého prodeje může zčásti nebo zcela pověřit třetí osobu.
4. Banka je povinna písemně oznámit Zástavci svůj záměr provést přímý prodej alespoň 30 dnů předem zveřejnění tohoto záměru. V oznámení Zástavci dle předchozí věty musí být uvedeny následující informace:
  - a) specifikace zástavy;
  - b) sdělení, že Banka hodlá realizovat zástavní právo formou přímého prodeje, včetně sdělení způsobu zveřejnění tohoto prodeje;
  - c) sdělení případného využití služeb třetí osoby (kterou může být zejména zprostředkovatel obchodů s nemovitými věcmi);
  - d) Bankou navržená cena zástavy na základě jejího odborného posouzení (dále jen "**odhad ceny**").

5. Pokud Zástavce ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení podle odst. 4 tohoto článku Bance písemně potvrdí souhlas s odhadem ceny, je pro účely přímého prodeje dohodnut odhad ceny, a to ke dni doručení písemného souhlasu Zástavce Bance. Jinak Banka zajistí na náklady Zástavce stanovení aktuální tržní ceny zástavy na základě posudku znalce (dále jen "**posudek**"), vypracovaného za užití standardních tržních metod a aplikovatelných profesních standardů. Banka je oprávněna dle svého uvážení se Zástavcem písemně odsouhlasit odhad ceny i po zadání posudku; v takových případech je rozhodná dohoda o odhadu ceny. Datum vyhotovení posudku či datum dohody o odhadu ceny nesmí předcházet datu uzavření kupní smlouvy na prodej zástavy o více než šest měsíců; tato doba se prodlužuje o jeden měsíc v případě, že proběhla neúspěšné tři kola soutěžního prodejního procesu, jak je specifikováno níže.
6. Zástavce se zavazuje bez zbytečného odkladu poskytnout Bance na její žádost veškeré dokumenty a informace o zástavě, které bude Banka rozumně požadovat za účelem jejich poskytnutí zájemcům o koupi zástavy, aby dosáhla maximální výše nabízené kupní ceny. Zástavce souhlasí s tím, že pokud dle výlučného názoru Banky Zástavce neposkytne všechny tyto dokumenty a informace ve lhůtě 14 dnů od doručení příslušné žádosti Banky, bude Banka oprávněna a v maximálním možném rozsahu neodvolatelně zmocněna na základě této smlouvy provést přímý prodej výhradně na základě dokumentů a informací, které má v daném okamžiku k dispozici.
7. Banka se zavazuje zveřejnit oznámení o prodeji zástavy vhodným způsobem, a to v závislosti na povaze zástavy a pravděpodobných zájemcích o koupi, přičemž toto oznámení musí být vždy zveřejněno alespoň na jednom webu využívaném k prodeji nemovitých věcí, a to nejpozději 30 dnů před posledním dnem lhůty pro podání nabídek na koupi zástavy. V tomto oznámení musí být uvedeny následující informace:
  - a) specifikace zástavy;
  - b) informace, že jde o přímý prodej zástavy Bankou jménem a na účet Zástavce;
  - c) minimální cena zástavy spolu s možnými způsoby úhrady, dobou splatnosti a zajištěním jejího splacení;
  - d) spojení a lhůta pro zasílání nabídek na koupi zástavy a kontaktní osoba;
  - e) podmínky výběru nejvýhodnější nabídky na koupi zástavy;
  - f) informace o vyloučení odpovědnosti Banky dle odst. 12 tohoto článku.
8. Zástavce a Banka se dohodli, že minimální cena zástavy uvedená v oznámení o prodeji zástavy nesmí být nižší než 90 % odhadu ceny nebo ceny zástavy stanovené posudkem, pokud není mezi Bankou a Zástavcem dohodnuto jinak. Nedojde-li k prodeji za takto stanovenou kupní cenu, je Banka oprávněna s ohledem na vyhodnocení nabídek prvního kola prodejního procesu a na základě vlastního odborného posouzení přiměřeně snížit minimální cenu zástavy pro účely druhého a dalšího následujícího kola prodejního procesu, přičemž pro účely druhého kola nesmí být minimální cena nižší než 75 % odhadu ceny nebo ceny zástavy stanovené posudkem a pro účely třetího a dalšího případného kola prodejního procesu nepodléhá minimální cena již žádným omezením. Prodejní proces při stanovení ceny uvedeným způsobem může být opakován do doby, než dojde k prodeji zástavy. Pokud nedojde k prodeji zástavy ve druhém kole prodejního procesu, je Banka oprávněna zástavu prodat přímo vybranému zájemci či vybraným zájemcům, a to alespoň za kupní cenu ve výši minimální kupní ceny stanovené pro poslední neúspěšně ukončené kolo prodejního procesu; tuto skutečnost musí Banka Zástavci oznámit.
9. Banka provede výběr zájemce o koupi zástavy na základě nabídek podaných ze strany zájemců bez zbytečného odkladu po uplynutí lhůty uvedené pro předkládání nabídek na koupi zástavy. Banka bude povinna posoudit veškeré řádně podané nabídky s výjimkou nabídek, které by ji vystavily jakémukoli riziku souvisejícímu s vypořádáním transakce, zejména úvěrovému, právnímu, daňovému, obchodnímu nebo regulatornímu.

Banka při výběru zájemce upřednostní:

- a) nabídky s okamžitou platbou před nabídkami s pozdějším termínem platby;
- b) nabídky strukturované k minimalizaci daňového zatížení Banky před nabídkami vystavujícími Banku či Zástavce daňovým nákladům či rizikům takových nákladů; a
- c) nepodmíněné nabídky před nabídkami, na něž se vztahují právní, administrativní, obchodní, regulatorní či jiné podmínky.

Banka bude oprávněna dle svého uvážení odmítnout jakoukoli přijatou nabídku, případně i všechny přijaté nabídky.

10. Banka prodá zástavu zájemci, jehož nabídku vyhodnotí jako nejvýhodnější na základě výše kupní ceny zástavy a se zohledněním kritérií uvedených v předchozím odstavci, přičemž má právo určit jejich prioritu.
11. Pravidla uvedená v odst. 9 a 10 tohoto článku platí obdobně pro prodej přímo vybranému zájemci.
12. Banka prodá zástavu tak, aby kupující neměl vůči Bance či Zástavci ve vztahu k přímému prodeji v maximálním možném rozsahu povoleném právními předpisy žádné nároky; Banka tak v maximálním možném rozsahu povoleném právními předpisy ve smlouvě o převodu zástavy vyloučí odpovědnost za skryté i zjevné vady zástavy a prodá zástavu bez jakýchkoli záruk či prohlášení ohledně zástavy.

## **XI.**

### **Zánik zástavního práva**

- 1 Banka se zavazuje vydat po zániku zástavního práva podle této smlouvy Zástavci písemné potvrzení o tom, že zástavní právo zaniklo. Smluvní strany se dohodly, že o výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí požádá Zástavce.

## **XII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva je sepsána v 4 vyhotoveních; každý účastník této smlouvy obdrží po jednom vyhotovení smlouvy opatřeném podpisy všech účastníků a jedno vyhotovení bude přílohou návrhu na zahájení řízení u příslušného katastrálního úřadu.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv. Ustanovení této smlouvy platí pro vztah mezi smluvními stranami v plném rozsahu až do dne, kdy dojde k zániku všech zajišťovaných dluhů, není-li dohodnuto jinak.
3. Prodlení s výkonem práva ze strany Banky nemůže být vykládáno jako vzdání se práva či nároku ze strany Banky.
4. Tato smlouva a jakékoliv její části, změny či doplňky se stanou závaznými pro právní nástupce Zástavce, Dlužníka i Banky, přičemž Zástavce zajistí na své vlastní náklady provedení příslušných změn v katastru nemovitostí.
5. Pro vyloučení pochybností smluvní strany potvrzují, že na závazek založený touto smlouvou se nepoužijí ustanovení § 1888 odst. 2 občanského zákoníku.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že zástavní právo je právem věcným, váznoucím na zástavě. V okamžiku převodu vlastnického práva k zástavě na Dlužníka přecházejí práva a povinnosti vlastníka zástavy stanovené obecně závaznými předpisy v odpovídajícím rozsahu na Dlužníka. Dlužník se touto smlouvou současně zavazuje plnit ode dne účinnosti převodu vlastnického práva k zástavě veškeré povinnosti vyplývající z této smlouvy pro Zástavce, zejména práva a povinnosti obsažené v čl. VII a VIII této smlouvy.

- 7 Zástavce prohlašuje, že zastupitelstvo Zastavce schválilo uzavření této smlouvy na svém zasedání dne 16. června 2025 svým usnesením, resp. potvrzuje splnění podmínek požadovaných právními předpisy pro platné uzavření této smlouvy

## Prohlášení manžela/partnera

Já níže podepsaný/á .....

RČ .....

bytem .....

tímto prohlašuji, že jsem se seznámil/a s obsahem smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem č. 2025\_CZ\_00556860\_ZS\_1, uzavřené mezi UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a mým manželem / mou manželkou  
nebo  
mým partnerem / mou partnerkou (platí pro partnerství osob stejného pohlaví uzavřená po 31. prosinci 2024),

a že souhlasím se zřízením zástavního práva k nemovitosti v ní specifikované.

V ..... dne .....

.....  
jméno a podpis

Totožnost dle dokladu ..... č. ....

ověřil ..... dne .....