

ZÁSTAVNÍ SMLOUVA K NEMOVITÝM VĚCEM

č. 110/00803/25/2/01

(dále jen „Zástavní smlouva“)

Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4, PSČ 140 78, IČ 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051

(dále jen „Zástavní věřitel“)

a

Statutární město Kladno, se sídlem náměstí starosty Pavla 44, Kladno, PSČ 272 01. IČ 00234516 zapsaná v registru ekonomických subjektů, kterou zastupuje:

Mgr. František Bureš, statutární náměstek primátora

(dále jen „Zástavce“)

a

K [redacted] Q [redacted], [redacted]
trvale bytem [redacted] Kladno, PSČ 272 01

(dále jen „Klient“)

se ve smyslu § 1309 a násl. a § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, dohodli takto:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Zástavní věřitel uzavřel s Klientem Úvěrovou smlouvu č. 2580044495 (dále jen „Úvěrová smlouva“). Na základě Úvěrové smlouvy je Klient oprávněn za podmínek tam stanovených čerpat Prostředky až do výše 2.095.358,- Kč (dále jen „Úvěr“).
- 1.2 Zástavce prohlašuje, že byl před podepsáním Zástavní smlouvy seznámen s tím, že Zástavní věřitel a Klient sjednali úrokovou sazbu pro úročení Úvěru ve výši 4,79 % p.a. Zástavce souhlasí s tím, že Zástavní věřitel a Klient mohou kdykoliv v budoucnu sjednat jinou výši úrokové sazby pro úročení Úvěru. Strany sjednávají, že zástavním právem podle Zástavní smlouvy bude mimo jiné zajištěno zaplacení jakýchkoliv úroků, vypočtených za použití úrokové sazby sjednané mezi Bankou a Klientem, a ustanovení § 2015 občanského zákoníku se tak nepoužije.
- 1.3 Zástavce prohlašuje a ujišťuje Zástavního věřitele, že podle jeho nejlepšího vědomí:
 - (a) je vlastníkem Zástavy. Dále Zástavce prohlašuje, že Zástava není zatížena žádným smluvním právem s výjimkou těch, s nimiž Zástavního věřitele seznámil, ani žádným věcným právem s výjimkou těch, která jsou ke dni podepsání Zástavní smlouvy Zástavním věřitelem zapsána v katastru nemovitostí nebo o jejichž zápisu probíhá se souhlasem Zástavního věřitele řízení u příslušného katastrálního úřadu;
 - (b) je-li součástí Zástavy budova nebo jednotka sloužící k bydlení, v níž je umístěna domácnost Zástavce a jeho rodiny, obstaral souhlas manžela/manželky s uzavřením Zástavní smlouvy a takový souhlas je připojen k Zástavní smlouvě;
 - (c) není mu známa žádná skutečnost, která by znemožnila nebo zpochybnila vznik věcných práv nebo existenci jiných závazků zřízených Zástavní smlouvou; a
 - (d) neprobíhá ani podle vědomí Zástavce nehrozí řízení před soudem či jiným orgánem veřejné moci (zejména výkon rozhodnutí, exekuce nebo insolvenční řízení), rozhodčí řízení ani šetření týkající se záležitosti Zástavce, jeho majetku nebo jeho práv, které by mu mohlo být jen

potenciálně bránit v plnění jeho povinností podle Zástavní smlouvy nebo které by mohlo znemožnit či ztížit vznik nebo výkon věcných práv či závazků založených Zástavní smlouvou.

- 1.4 Přestane-li být některé prohlášení učiněné v Zástavní smlouvě kdykoliv za trvání Zástavní smlouvy pravdivé, zavazuje se Zástavce o takové skutečnosti Zástavního věřitele bez zbytečného odkladu informovat.
- 1.5 V případě, že na straně Zástavce vystupuje více než jedna osoba, dohodli se tímto Zástavní věřitel a Zástavce na tom, že všechny osoby na straně Zástavce jsou z této Zástavní smlouvy zavázány vůči Zástavnímu věřiteli společně a nerozdílně. Osoby vystupující na straně Zástavce a uvedené výše v části Zástavní smlouvy, kde jsou identifikovány strany, tímto zmocňují osobu uvedenou v odstavci 6.2 této Zástavní smlouvy, aby za ně přijímala oznámení, zprávy a zásilky odesílané Zástavním věřitelem a aby jednala se Zástavním věřitelem v souvislosti se změnami svých kontaktních údajů a změnami povinností dle odstavce 2.2 níže. Zástavce je oprávněn takového zmocněnce změnit, je však povinen na takovou změnu Zástavního věřitele upozornit nejméně 30 dnů před účinností změny a ve stejné lhůtě doložit změnu písemnou plnou mocí s úředně ověřenými podpisy zmocnitelu, přičemž všechny osoby vystupující na straně Zástavce musejí mít v určité době vždy jen jediného zmocněnce. Zmocněncem musí být vždy jen jedna z osob vystupujících v Zástavní smlouvě na straně Zástavce a zmocniteli vždy jen ostatní osoby vystupující na straně Zástavce s výjimkou zmocněnce.

2. ZÁSTAVNÍ PRÁVO

- 2.1 Strany tímto sjednávají zástavní právo k níže uvedeným nemovitým věcem včetně jejich příslušenství: jednotka č. 3287/15, byt, která je vymezena v pozemku p.č. 6287/28, jehož součástí je budova, v katastrálním území Kladno (specifikované nemovité věci v této Zástavní smlouvě společně jen „**Zástava**“)
- a to k zajištění všech budoucích peněžitých pohledávek Zástavního věřitele vůči Klientovi až do výše Kč 2.514.429,60 vznikajících na základě Úvěrové smlouvy (pohledávek na zaplacení jistiny Úvěru s příslušenstvím, smluvních pokut, poplatků a účelně vynaložených nákladů, případně pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení s příslušenstvím nebo zákonné povinnosti vrátit Úvěr Bance v případě, bude-li od Úvěrové smlouvy odstoupeno, nebo v případě neplatnosti či nicotnosti Úvěrové smlouvy), které budou vznikat ode dne účinnosti Úvěrové smlouvy do dne 19.03.2067 (dále společně jen „**Zajištěné pohledávky**“).
- 2.2 Zástavní právo zřízené na základě Zástavní smlouvy zaniká dnem zaplacení veškerých Zajištěných pohledávek, nemohou-li již další Zajištěné pohledávky vzniknout. Zástavní právo zanikne též z jiných důvodů stanovených zákonem. Zástavní věřitel se vzdá zástavního práva zřízeného podle této Zástavní smlouvy v případě, že žádné Zajištěné pohledávky nevzniknou a současně již žádné Zajištěné pohledávky vzniknout nemohou. Zástavní věřitel vydá o zániku zástavního práva písemné potvrzení, které Zástavní věřitel do 30 Bankovních pracovních dnů od zániku zástavního práva odešle spolu s návrhem na výmaz příslušnému katastrálnímu úřadu, ledaže se Zástavní věřitel a Zástavce dohodnou jinak, přičemž takovou dohodu mohou učinit i jinak než písemně.
- 2.3 Strany se dohodly, že dojde-li k převodu Zástavy na jinou osobu, než je Klient, taková osoba se nestane dlužníkem Zajištěných pohledávek namísto Klienta, a § 1888 odstavec 2 občanského zákoníku se tak nepoužije.

3. ZÁKAZ ZCIZENÍ (PŘEVODU) ZÁSTAVY

- 3.1 Strany jsou si vědomy skutečnosti, že způsob správy Zástavy významně ovlivňuje hodnotu takové Zástavy, a tedy i rozsah zajištění Zajištěných pohledávek. O tom, jak je Zástava spravována, rozhoduje její vlastník. Strany souhlasí s právem Zástavního věřitele ovlivňovat, aby Zástava byla vlastněna důvěryhodnou osobou, která má schopnost a vůli Zástavu řádně spravovat s cílem udržet nebo zvýšit hodnotu Zástavy, a považují uvedené právo Zástavního věřitele za hodné právní ochrany.
- 3.2 Z důvodů uvedených v předchozím odstavci se strany dohodly, že Zástavce není oprávněn Zástavu zcizit (převést na jiného) bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele. Zákaz zcizení Zástavy se sjednává jako právo věcné s účinky vůči Zástavci i všem budoucím vlastníkům Zástavy. Zástavní věřitel je oprávněn podmínit udělení souhlasu se zcizením Zástavy postoupením Zástavní

smlouvy na nabyvatele Zástavy nebo uzavřením smlouvy mezi Zástavním věřitelem a nabyvatelem Zástavy, v níž bude zejména podrobněji stanovena povinnost nabyvatele Zástavy spravovat Zástavu s péčí řádného hospodáře, právo Zástavního věřitele kontrolovat, zda nabyvatel Zástavy plní povinnosti vyplývající z takové smlouvy, a pro případ porušení povinností nabyvatelem Zástavy právo Zástavního věřitele uplatnit vůči nabyvateli Zástavy nárok na zaplacení smluvní pokuty. Zástavní věřitel je oprávněn podmínit udělení souhlasu se zcizením Zástavy také použitím výtěžku zcizení Zástavy na předčasné splacení Úvěru a zaplacení ostatních dluhů plynoucích z Úvěrové smlouvy; v takovém případě je Zástavce povinen postupovat při prodeji Zástavy způsobem, který povede k dosažení maximální tržní ceny Zástavy.

- 3.3 Zástavní věřitel uděluje souhlas Zástavci, aby Zástavce Zástavu zcizil (převedel) výlučně Klientovi nebo kterémukoliv člověku vystupujícímu v této Zástavní smlouvě na straně Klienta.
- 3.4 Zákaz zcizení Zástavy se sjednává na dobu existence zástavního práva zřízeného k Zástavě podle této Zástavní smlouvy a zanikne v okamžiku zániku zástavního práva zřízeného k Zástavě na základě této Zástavní smlouvy, nejpozději však zanikne uplynutím dne 19.03.2067. Pro potvrzení o zániku zákazu zcizení platí obdobně ustanovení o potvrzení o zániku zástavního práva.
- 3.5 Strany se dohodly, že dojde-li k postoupení Zajištěných pohledávek, nabývá postupník kromě zajištění zástavním právem také práva a povinnosti Zástavního věřitele spojené se zákazem zcizení Zástavy zřízeným podle této Zástavní smlouvy. Stane-li se z jakéhokoliv důvodu oprávněným ze zástavního práva podle Zástavní smlouvy jiná osoba než Zástavní věřitel, přechází na ni spolu se zástavním právem též práva a povinnosti spojené se zákazem zcizení Zástavy podle této Zástavní smlouvy.

4. DALŠÍ ZÁVAZKY ZÁSTAVCE

4.1 Zástavce se zavazuje:

- (a) v případě, že katastrální úřad přeruší řízení o vkladu věcných práv nebo o zápisu poznámek o závazcích založených Zástavní smlouvou nebo zamítne vklad takových práv či odmítne zapsat poznámku o takových omezeních do katastru nemovitostí, učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad návrhu, Zástavní smlouvy nebo jiných vad, popř. k tomu poskytnout Zástavnímu věřiteli součinnost;
- (b) bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele Zástavu nezatížit zástavním právem, věcným břemenem nebo právem stavby s výjimkou případů, kdy je Zástavou jednotka a nemovitá věc, v níž je jednotka vymezena a funkčně související nemovitě věci, budou zatěžovány věcnými břemeny k zajištění přístupu, provozu, údržby a správy takových nemovitých věcí nebo jednotek v nich vymezených;
- (c) nesjednat k Zástavě nájemní právo nebo pacht a nepředat Zástavu do výpůjčky;
- (d) neprovádět bez souhlasu Zástavního věřitele na Zástavě stavební práce či terénní úpravy, které by vyžadovaly úřední povolení nebo souhlas, s výjimkou případů, kdy je Zástava nebo stavba, která je součástí Zástavy, dosud nedokončená a takové stavební práce či terénní úpravy směřují k jejich dokončení;
- (e) o Zástavu řádně pečovat.

- 4.2 Zástavce se zavazuje, že žádným zástavním právem zapsaným v lepším pořadí než zástavní právo zřízované podle této Zástavní smlouvy nezajistí jiný dluh. Zástavce se dále zavazuje, že neumožní zápis jiného zástavního práva namísto kteréhokoliv zástavního práva zapsaného v lepším pořadí než zástavní právo zřízované podle této Zástavní smlouvy. Zástavce je povinen nechat provést zápis o závazcích podle předchozích vět do katastru nemovitostí spolu se zástavním právem zřízovaným na základě této Zástavní smlouvy. Výše sjednané závazky se sjednávají ve prospěch zástavního práva zřízeného na základě této Zástavní smlouvy. Zástavce se zavazuje zařídit, aby bylo každé zástavní právo váznoucí na Zástavě a zapsané v lepším pořadí než zástavní právo zřízované podle této Zástavní smlouvy vymazáno z katastru nemovitostí bez zbytečného odkladu po zániku takového zástavního práva.

5. ZÁVAZKY KLIENTA

- 5.1 Strany se dohodly, že Klient podá návrh na vklad věcných práv a na zápis poznámek týkajících se závazků založených Zástavní smlouvou u příslušného katastrálního úřadu a zaplatí správní poplatek za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu zástavního práva a zákazu zcizení Zástavy a případně o zápisu poznámky o závazcích Zástavce do katastru nemovitostí a správní poplatek za výmaz zástavního práva a zákazu zcizení Zástavy z katastru nemovitostí a případně o výmazu poznámky o závazcích Zástavce z katastru nemovitostí. Pokud Zástavní věřitel odešle potvrzení o zániku zástavního práva a zákazu zcizení katastrálnímu úřadu, zavazuje se Klient zaplatit Zástavnímu věřiteli za takovou službu poplatek stanovený Ceníkem platným v době odeslání.
- 5.2 Klient je povinen ihned po povolení vkladu věcných práv podle této Zástavní smlouvy do katastru nemovitostí doručit Zástavnímu věřiteli aktuální výpis z katastru nemovitostí se zapsanými věcnými právy a poznámkami o závazcích Zástavce, které byly založeny Zástavní smlouvou ve prospěch Zástavního věřitele.
- 5.3 Ode dne nabytí vlastnického práva k Zástavě Klientem přecházejí práva a povinnosti plynoucí ze Zástavní smlouvy ze Zástavce na Klienta a Zástavce od takového dne není povinen závazky podle Zástavní smlouvy plnit s výjimkou smluvních pokut, na něž vznikl Zástavnímu věřiteli nárok před takovým přechodem práv a povinností.
- 5.4 Klient se pro případ, že je Zástavou stavba či jednotka nebo je stavba součástí Zástavy, zavazuje zajistit, aby taková stavba či jednotka byly po dobu trvání zástavního práva podle Zástavní smlouvy pojištěny podle českého práva, a to proti poškození nebo zničení v důsledku živelní pohromy – požárem, vodou, větrem, zásahem blesku, v zátopovém území i v důsledku povodně, u pojišťovny sídlící na území České republiky, a to tak, aby pojistné plnění předvídané pojistnou smlouvou v případě úplného zničení takové stavby či jednotky plně postačovalo k jejich obnově. Klient je povinen zajistit, aby pojištění za těchto podmínek trvalo a aby existence zástavního práva byla pojišťovně známa po celou dobu existence dluhů zajištěných zástavním právem podle Zástavní smlouvy.
- 5.5 Klient se od nabytí vlastnického práva k Zástavě zavazuje:
- (a) pro případ, že zřídí další zástavní právo k Zástavě, oznámit Zástavnímu věřiteli tuto skutečnost bez zbytečného odkladu po podpisu příslušné zástavní smlouvy;
 - (b) předem požádat Zástavního věřitele o souhlas s uzavřením nájemních či pachtovních smluv nebo smluv o výpůjčce uzavíraných ve vztahu k Zástavě na dobu delší než 1 rok nebo na dobu neurčitou. Pokud se Zástavní věřitel písemně nevyjádří k takové žádosti ve lhůtě 30 dnů od doručení žádosti Zástavnímu věřiteli, má se za to, že s uzavřením takových smluv souhlasí;
 - (c) předem písemně požádat o souhlas Zástavního věřitele s provedením stavebních či terénních úprav a ostatních změn Zástavy vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení stavby s výjimkou případů, kdy je Zástava nebo nemovitá věc, již je Zástava součástí, dosud nedokončená a takové stavební práce či terénní úpravy směřují k jejich dokončení. V případě, že se Zástavní věřitel k uvažovaným změnám písemně do 30 dnů od doručení žádosti Zástavnímu věřiteli nevyjádří, má se za to, že s provedením změn souhlasí;
 - (d) řádně pečovat o Zástavu a její případné poškození bez zbytečného odkladu odstranit;
 - (e) zpřístupnit na výzvu Zástavního věřitele Zástavu zástupci Zástavního věřitele za účelem kontroly stavu Zástavy a způsobu hospodaření s ní. Klient se také zavazuje, že v souvislosti se zpeněžením Zástavy zpřístupní Zástavu za účelem zpracování aktualizovaného odhadu hodnoty Zástavy, umožní prohlídku Zástavy potenciálním nabyvatelům a poskytne Zástavnímu věřiteli další potřebnou součinnost;
 - (f) předložit Zástavnímu věřiteli potřebné doklady k provedení aktualizovaného odhadu hodnoty Zástavy; a
 - (g) zdržet se jakékoliv jiné dispozice se Zástavou, než je výše uvedeno, která by znesnadňovala možnost Zástavu zpeněžit.
- 5.6 V případě porušení závazků stanovených v Zástavní smlouvě (včetně závazků, které na Klienta přešly s účinky ke dni převodu vlastnického práva k Zástavě) Klientem je Zástavní věřitel oprávněn uplatnit vůči Klientovi nárok na smluvní pokutu až do výše 2 % z dosud nesplacené jistiny Úvěru. Smluvní

pokuta je splatná do 30 dnů od doručení oznámení o uplatnění nároku na zaplacení smluvní pokuty Klientovi. Sjednáním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Zástavního věřitele na náhradu škody, která přesahuje zaplacenou smluvní pokutu.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1 Pokud Zástavce závazky stanovené v článku 4. Zástavní smlouvy poruší a ani do 30 dnů od doručení výzvy Zástavního věřitele Zástavci neodstraní následky takového porušení, je Zástavní věřitel oprávněn uplatnit vůči Zástavci nárok na smluvní pokutu až do výše 2 % z dosud nesplacené jistiny Úvěru. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů od doručení oznámení o uplatnění nároku na zaplacení smluvní pokuty Zástavci. Sjednáním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Zástavního věřitele na náhradu škody, která přesahuje zaplacenou smluvní pokutu.

- 6.2 Strany se dohodly, že všechna oznámení a zásilky zasílané mezi Zástavním věřitelem a Zástavcem dle Zástavní smlouvy nebo v souvislosti s ní budou doručovány e-mailem, osobně nebo poštou na adresy níže uvedené. Vystupuje-li na straně Zástavce více osob, všechny souhlasí, že oznámení a zásilky odesílané Zástavním věřitelem na základě Zástavní smlouvy nebo v souvislosti s ní a určené Zástavci budou Zástavním věřitelem adresovány pouze níže uvedené osobě jakožto společnému zástupci pro účely doručování na uvedené kontakty.

Zástavní věřitel: Raiffeisenbank a.s., Správa hypotečních úvěrů, tř. Kosmonautů
1082/29, 779 00 Olomouc
e-mail: spravahypotek@rb.cz.

Zástavce: **Statutární město Kladno**, IČ 00234516, náměstí starosty Pavla 44, Kladno, PSČ 272 01.

Zástavce souhlasí, že mu může Zástavní věřitel zasílat informace a dokumenty nezabezpečenými e-maily. Zástavní věřitel i Zástavce jsou oprávněni změnit výše uvedené kontaktní údaje jednostranným písemným oznámením doručeným druhé straně. Změna řádně oznámená druhé straně nabývá účinnosti pátým pracovním dnem po doručení oznámení druhé straně. Podpis Zástavce pod takovým oznámením musí být úředně ověřen nebo učiněn před pracovníkem Zástavního věřitele. Zástavní věřitel a Zástavce jsou povinni zajistit, aby měla druhá z uvedených stran stále k dispozici aktuální adresu pro doručování a aby byly zásilky směřované na takovou adresu bez jakýchkoliv omezení doručitelné.

Zástavní věřitel a Klient se dohodli, že také v záležitostech týkajících se Zástavní smlouvy budou komunikovat způsobem dohodnutým v Úvěrové smlouvě. Klient souhlasí, že mu může Zástavní věřitel zasílat informace a dokumenty nezabezpečenými e-maily.

- 6.3 Ujednání o zřízení zástavního práva dle této Zástavní smlouvy je oddělitelné od ujednání o zřízení zákazu zcizení Zástavy podle této Zástavní smlouvy. Oddělitelná jsou také ujednání o zřízení věcných práv podle této Zástavní smlouvy k jednotlivým nemovitým věcem; nebude-li tedy moci vzniknout jakékoliv věcné právo podle Zástavní smlouvy k některé nemovité věci tvořící Zástavu, nebude to bránit vzniku takového věcného práva k ostatním nemovitým věcem vymezeným jako Zástava.
- 6.4 Zástavní smlouva byla podepsána ve 4 stejnopisech, po jednom vyhotovení pro Zástavního věřitele a každého účastníka Zástavní smlouvy na straně Zástavce a Klienta a 1 vyhotovení je určeno pro potřeby správního řízení u katastrálního úřadu. **Vyhotovení Zástavní smlouvy určené pro Zástavního věřitele bude obsahovat úřední ověření podpisu každé osoby jednající za Zástavce.**
- 6.5 Strany prohlašují, že si Zástavní smlouvu přečetly, porozuměly jejímu obsahu a s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují své podpisy.

6.6 Tato Zástavní smlouva nabývá platnosti a účinnosti jejím uzavřením.

Praha, dne 12. 8. 2025

100000
Praha, dne 6. 10. 2025

Zástavní věřitel - Raiffeisenbank a.s.

Zástavce

.....
Dr.

Statutární město Kladno
Mgr. František Bureš, primátor

Klient

.....
Kryštof Quadrát

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Magistrátu města Kladna/IV/2024

poř. č. legalizace 744/25

vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na listině za vlastní* - uznal
elektronický podpis na elektronickém dokumentu za vlastní*

Kryštof Quadrát, 15.12.2003, Praha 5

Jméno/a příjmení datum a místo narození zadatele

Kladno, Vojtěcha Lanny 3287

adresa místa trvalého pobytu* adresa místa pobytu na území České republiky* adresa bydliště mimo území České republiky*

Občanský průkaz 219192881

druh a číslo dokladu na základě kterého byly zjištěny osobní údaje v této ověřovací doložce

V Kladně dne 2 10 2025

Legalizaci provedl/a
Zuzana Macenauerová

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby* - Kvalifikovaný elektronický podpis ověřující osoby
a kvalifikované elektronické časové razítko*