

**30. dubna 2026**

# **Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem**

mezi společnostmi

**ZEVO Vráto, a.s.**  
jakožto Zástavcem

a

**Komerční banka, a.s.**  
jakožto Zástavním věřitelem

White & Case, s.r.o., advokátní kancelář  
Na příkopě 854/14, Nové Město  
110 00 Praha 1  
Česká republika

## Obsah

	<b>Strana</b>
1. Definice a výklad .....	1
2. Zřízení Zástavního práva .....	4
3. Vklad do katastru nemovitostí .....	5
4. Prohlášení a ujištění .....	6
5. Povinnosti Zástavce .....	7
6. Výkon Zástavního práva .....	9
7. Další ujištění .....	11
8. Platnost a účinnost .....	11
9. Různá ustanovení .....	12
10. Doručování.....	13
11. Převod a postoupení.....	13
12. Stejnopisy.....	13
13. Rozhodné právo a řešení sporů .....	13
Příloha č. 1 Vzor Oznámení o zřízení zástavního práva .....	16

**Tato smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem** (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá dne 30. dubna 2026 mezi společnostmi:

- (1) **ZEVO Vrátó, a.s.**, se sídlem Okružní 632, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice, IČ: 098 40 141, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, spisová značka B 2450 (dále jen „**Zástavce**“);  
a
- (2) **Komerční banka, a.s.**, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, IČ: 453 17 054, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1360 (dále jen „**Zástavní věřitel**“),

(Zástavce a Zástavní věřitel dále jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ a společně jako „**Smluvní strany**“).

**Vzhledem k tomu, že:**

- (A) Na základě smlouvy o syndikovaném úvěru ze dne 30. dubna 2026 uzavřené mezi Zástavcem jakožto dlužníkem, Zástavním věřitelem jakožto platebním agentem, agentem pro zajištění a aranžérem, společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, IČ: 649 48 242, jakožto aranžérem a tam uvedenými finančními institucemi jakožto původními věřiteli a původními poskytovateli hedgingu (dále jen „**Úvěrová smlouva**“) se Věřitelé zavázali poskytnout Zástavci úvěrové linky do výše 6.040.000.000 Kč, a to za podmínek stanovených Úvěrovou smlouvou.
- (B) Jednou z podmínek Úvěrové smlouvy je, že Zástavce uzavře tuto Smlouvu a zřídí Zástavní právo (jak je definováno níže) k zajištění Zajištěných dluhů (jak jsou definovány níže).
- (C) Na základě Úvěrové smlouvy byl Zástavní věřitel jmenován Agentem pro zajištění a jako takový je ve vztahu ke všem částkám, které z titulu Finančních dokumentů Zástavce dluží kterékoli Financující straně (jak je definována níže), společným a nerozdílným věřitelem Zástavce s každou takovou příslušnou jednotlivou Financující stranou (s výjimkou Agentu pro zajištění, jako Financující stranou). Tudíž Zástavní věřitel jakožto Agent pro zajištění je oprávněn požadovat po Zástavci uhrazení jakékoli částky, kterou je Zástavce povinen uhradit kterékoli Financující straně (ať ve vlastní kapacitě nebo jako společný a nerozdílný věřitel s ostatními Financujícími stranami) podle kteréhokoliv Finančního dokumentu nebo v souvislosti s ním.

Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dle ustanovení § 1309 a násl. Občanského zákoníku (jak je definován níže):

## **1. Definice a výklad**

### **1.1 Definice**

Níže uvedené pojmy uvozené velkými počátečními písmeny mají v této Smlouvě následující význam:

„**Datum splnění**“ znamená první okamžik, kdy:

- (a) byly v plném rozsahu splněny všechny Zajištěné dluhy a Financující strany nemají žádnou další povinnost poskytnout Zástavci peněžité plnění na základě Finančních dokumentů;
- (b) neexistují žádné neukončené Transakce (jak jsou definovány v kterémkoli Hedgingovém dokumentu) dle Hedgingových dokumentů; a

- (c) dle podmínek Hedgingových dokumentů strany těchto smluv již nejsou oprávněny uzavřít žádnou Transakci.

„**Dluhy**“ znamená veškeré stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné, peněžité dluhy Závazce vůči Závaznímu věřiteli na řádnou a včasnou úhradu:

- (a) jistiny úvěrů poskytnutých na základě jakéhokoli Finančního dokumentu;
- (b) úroků narostlých ve vztahu k jakýmkoli částkám na základě jakéhokoli Finančního dokumentu;
- (c) úroků z prodlení ve vztahu k jakýmkoli splatným a nezaplaceným částkám na základě jakéhokoli Finančního dokumentu;
- (d) smluvních pokut a jakýchkoli dalších sankčních plateb sjednaných v jakémkoli Finančním dokumentu;
- (e) poplatků sjednaných v jakémkoli Finančním dokumentu;
- (f) nákladů a výdajů vzniklých na základě nebo v souvislosti s jakýmkoli Finančním dokumentem, včetně nákladů a výdajů v souvislosti s uzavřením jakéhokoli Finančního dokumentu, uplatněním a vymáháním práv vzniklých na základě jakéhokoli Finančního dokumentu nebo na základě právních předpisů vztahujících se k jakémukoli Finančnímu dokumentu (včetně nákladů rozhodčího nebo soudního řízení a nákladů spojených s výkonem rozhodnutí vydaných v uvedených řízeních nebo uplatněním práv v insolvenčním nebo obdobném řízení);
- (g) újmy vzniklé v důsledku porušení povinností z jakéhokoli Finančního dokumentu nebo na základě právních předpisů vztahujících se k jakémukoli Finančnímu dokumentu nebo částek z titulu odškodnění podle jakéhokoli Finančního dokumentu;
- (h) vrácení plnění po odstoupení od jakéhokoli Finančního dokumentu;
- (i) vydání bezdůvodného obohacení získaného v souvislosti s jakýmkoli Finančním dokumentem, včetně vydání bezdůvodného obohacení získaného bez právního důvodu nebo z titulu neplatnosti nebo zdánlivosti jakéhokoli Finančního dokumentu nebo plněním z jakéhokoli Finančního dokumentu, jakožto právního důvodu, který odpadá;
- (j) jakékoli částky vzniklé ze závěrečného vyrovnání na základě nebo v souvislosti s jakýmkoli Hedgingovým dokumentem; a/nebo
- (k) jakékoli jiné částky dlužné na základě jakéhokoli Finančního dokumentu nebo v souvislosti s ním.

„**Financující strana**“ znamená každou osobu označenou jako „Financující strana“ v Úvěrové smlouvě.

„**Finanční dokument**“ znamená Úvěrovou smlouvu, každý Hedgingový dokument, tuto Smlouvu a každý další dokument označený jako „Finanční dokument“ v Úvěrové smlouvě nebo dle podmínek Úvěrové smlouvy.

„**Hedgingový dokument**“ znamená kterýkoli dokument označený jako „Hedgingový dokument“ v Úvěrové smlouvě nebo dle podmínek Úvěrové smlouvy, přičemž pro vyloučení pochybností, jakýkoli odkaz na „Hedgingový dokument“ v sobě zahrnuje odkaz i na jakoukoli přílohu takového dokumentu a jakoukoli konfirmaci uzavřenou na základě takového dokumentu.

„**Katastrální úřad**“ znamená Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, nebo jiný v budoucnu příslušný katastrální úřad.

„**Nemovité věci**“ znamená nemovité věci specifikované v článku 2.1 (*Specifikace Nemovitých věcí*), včetně veškerých jejich součástí (zejména včetně veškerých staveb tvořících součást kterékoli takové nemovité věci), přírůstků, neoddělených plodů a příslušenství.

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„**Oznámení o zřízení zástavního práva**“ znamená oznámení o zřízení Zástavního práva ve formě a obsahu podle Přílohy č. 1 (*Vzor Oznámení o zřízení zástavního práva*).

„**Přímý prodej**“ má význam uvedený v článku 6.2 (*Přímý prodej*).

„**Úvěrová smlouva**“ má význam uvedený v bodu (A) úvodních ustanovení.

„**Zajištěné dluhy**“ znamená Dluhy až do úhrnné výše 12.080.000.000 Kč vznikající v období od podpisu Úvěrové smlouvy do 30. března 2061, které je Zástavce povinen uhradit Zástavnímu věřiteli na základě kteréhokoli Finančního dokumentu (včetně Dluhů, které je Zástavce povinen uhradit Zástavnímu věřiteli jakožto společnému a nerozdílnému věřiteli s ostatními Financujícími stranami na základě článku 2.3 (*Agent pro zajištění jako společný a nerozdílný věřitel*) Úvěrové smlouvy), včetně zejména následujících Dluhů:

- (a) Dluhů vznikajících z Úvěrové smlouvy na splacení jistiny úvěrů čerpaných na základě Úvěrové smlouvy až do výše 6.040.000.000 Kč, spolu s příslušenstvím;
- (b) Dluhů vznikajících z jakéhokoli Hedgingového dokumentu na zaplacení jakýchkoli částek z titulu předčasného ukončení jakékoli transakce a/nebo závěrečného vyrovnání nebo jakýchkoli jiných částek na základě kteréhokoli Hedgingového dokumentu; a/nebo
- (c) jakýchkoli jiných Dluhů splatných a neuhrazených Zástavcem na základě Úvěrové smlouvy, této Smlouvy nebo kteréhokoli jiného Finančního dokumentu nebo v souvislosti s nimi.

„**Zákaz zatížení a zcizení**“ má význam uvedený v článku 2.5 (*Zákaz zatížení a zcizení*).

„**Zástavní právo**“ má význam uvedený v článku 2.2 (*Zřízení Zástavního práva*).

„**Zatížení**“ znamená:

- (a) zástavní právo (včetně budoucího zástavního práva a uvolněného zástavního práva);
- (b) podzástavní právo;
- (c) právo stavby;
- (d) věcné břemeno;
- (e) zajišťovací převod práva;
- (f) předkupní právo;
- (g) správa věcí v rámci svěřenského fondu;
- (h) zákaz zřízení zástavního práva;
- (i) zákaz zcizení nebo zatížení; a/nebo
- (j) jakýkoli další instrument zajišťující dluh jakékoli osoby nebo jakékoli ujednání, které má podobné účinky jako instrumenty v odstavcích (a) až (i) výše, včetně instrumentů a ujednání zřízených dle jiného než českého práva.

## 1.2 Výklad pojmů

- (a) Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, jakýkoli odkaz na článek se považuje za odkaz na článek této Smlouvy.
- (b) Nadpisy článků a odstavců slouží pouze pro přehlednost a nemají vliv na výklad této Smlouvy.
- (c) Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, výraz, který je definován v Úvěrové smlouvě (nebo o němž je v ní uvedeno, že je předmětem zvláštního výkladu), má v této Smlouvě stejný význam (nebo je předmětem stejného výkladu).

## 2. Zřízení Zástavního práva

### 2.1 Specifikace Nemovitých věcí

Zástavce tímto prohlašuje, že je jediným a výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí v katastrálním území České Budějovice 4, obec České Budějovice, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem, na listu vlastnictví č. 2324 (dále jen „**Nemovité věci**“):

Pozemky	
Pozemek parc. č.	Včetně stavby tvořící jeho součást
1118/11	
1118/12	
1118/14	bez čp/če, <i>tech. vyb.</i>
1118/15	bez čp/če, <i>tech. vyb.</i>
1118/16	bez čp/če, <i>tech. vyb.</i>
1118/17	bez čp/če, <i>tech. vyb.</i>
1118/18	bez čp/če, <i>tech. vyb.</i>
1118/19	bez čp/če, <i>tech. vyb.</i>
1118/20	bez čp/če, <i>tech. vyb.</i>
1118/21	bez čp/če, <i>tech. vyb.</i>
1118/22	č.p. 632, <i>tech. vyb.</i>
1118/23	bez čp/če, <i>tech. vyb.</i>
1118/24	bez čp/če, <i>tech. vyb.</i>
1118/25	bez čp/če, <i>tech. vyb.</i>
1118/26	bez čp/če, <i>tech. vyb.</i>
1118/28	bez čp/če, <i>tech. vyb.</i>
1118/29	bez čp/če, <i>tech. vyb.</i>
1118/30	bez čp/če, <i>garáž</i>
1118/32	
1118/41	
1118/45	
1118/46	
1118/47	
1118/48	
1118/56	bez čp/če, <i>tech. vyb.</i>

1233/1	
1843	
1915/21	

## 2.2 Zřízení Zástavního práva

K zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů tímto Zástavce zřizuje ve prospěch Zástavního věřitele podle ustanovení § 1309 a násl. Občanského zákoníku zástavní právo k Nemovitým věcem (dále jen „**Zástavní právo**“).

## 2.3 Přijetí Zástavního práva

Zástavní věřitel tímto od Zástavce Zástavní právo přijímá.

## 2.4 Vznik Zástavního práva

Zástavní právo vznikne v souladu s § 1316 Občanského zákoníku vkladem Zástavního práva do katastru nemovitostí s účinností ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu Zástavního práva u Katastrálního úřadu.

## 2.5 Zákaz zatížení a zcizení

Zástavce bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele:

- (a) nezřídí ani neumožní zřízení žádného zástavního práva ani jiného Zatížení k Nemovitým věcem či jakékoli jejich části (s výjimkou zřízení Zástavního práva a Zákazu zatížení a zcizení); ani
- (b) nezcizí Nemovité věci ani žádnou jejich část třetí osobě, zejména žádnou Nemovitou věc neprodá, nesmění, nesvěří ji správci za účelem zřízení svěřenského fondu ani jinak nezcizí ani neposkytne opci nebo předkupní právo s ohledem na prodej, směnu nebo jiné zcizení Nemovitých věcí nebo jakékoli jejich části,

s tím, že omezení dle tohoto článku 2.5 (*Zákaz zatížení a zcizení*) se ujednává jako věcné právo ve smyslu § 1309 odst. 2 a § 1761 Občanského zákoníku (dále jen „**Zákaz zatížení a zcizení**“), a to na dobu od podpisu této Smlouvy do Data splnění.

## 3. Vklad do katastru nemovitostí

### 3.1 Podání návrhu na vklad

- (a) Zástavce neprodleně, nejpozději však do pěti Pracovních dnů po uveřejnění této Smlouvy v Registru smluv, podá Katastrálnímu úřadu návrh na vklad Zástavního práva a Zákazu zatížení a zcizení do katastru nemovitostí a Zástavnímu věřiteli předloží kopii návrhu opatřenou razítkem podatelny Katastrálního úřadu (nebo jiný dokument prokazující, že návrh byl řádně podán).
- (b) Ustanovení odstavce (a) nevylučuje právo Zástavního věřitele podat návrh na vklad Zástavního práva a Zákazu zatížení a zcizení do katastru nemovitostí samostatně, přičemž v takovém případě Zástavce nahradí Zástavnímu věřiteli bez zbytečného prodlení veškeré s tím spojené náklady a výdaje a poskytne pro ty účely Zástavnímu věřiteli veškerou součinnost.

### 3.2 Prokázání vkladu

Neprodleně, nejpozději však do pěti Pracovních dnů po provedení vkladu Zástavního práva a Zákazu zatížení a zcizení do katastru nemovitostí, předloží Zástavce Zástavnímu věřiteli kopii

výpisu z katastru nemovitostí, z něhož bude zřejmé, že k Nemovitým věcem vzniklo Zástavní právo a byl zapsán Zákaz zatížení a zcizení, a to v podobě a rozsahu dohodnutém v této Smlouvě. Ve výpisu bude Zástavce uveden jako vlastník Nemovitých věcí a Nemovité věci nebudou zatíženy žádným Zatížením s výjimkou Zástavního práva, Zákazu zatížení a zcizení a dalších případných Zatížení výslovně povolených Úvěrovou smlouvou.

### 3.3 Součinnost Zástavce

- (a) Zástavce přijme veškerá opatření vhodná nebo potřebná podle uvážení Zástavního věřitele ke vzniku a účinnosti Zástavního práva a Zákazu zatížení a zcizení v souladu s příslušnými právními předpisy a k vymahatelnosti Zástavního práva a Zákazu zatížení a zcizení, a poskytne Zástavnímu věřiteli veškerou součinnost potřebnou k tomu, aby Zástavní právo vzniklo a Zákaz zatížení a zcizení byl zapsán do katastru nemovitostí bez zbytečného prodlení, nejpozději však do dvou měsíců po dni uveřejnění této Smlouvy v Registru smluv.
- (b) V případě, že Katastrální úřad zamítne návrh na vklad Zástavního práva a/nebo Zákazu zatížení a zcizení, Zástavce na výzvu Zástavního věřitele do pěti Pracovních dnů uzavře novou smlouvu o zřízení zástavního práva k Nemovitým věcem a/nebo zákazu jejich zatížení a zcizení ve formě v zásadě shodné s touto Smlouvou, avšak změněnou či doplněnou v souladu s připomínkami Katastrálního úřadu tak, aby zástavní právo a zákaz zatížení a zcizení mohly být řádně zapsány do katastru nemovitostí.

### 3.4 Poplatky

Zástavce ponese veškeré poplatky a jakékoli další výdaje a náklady, které vzniknou v souvislosti s vkladem Zástavního práva a Zákazu zatížení a zcizení do katastru nemovitostí dle tohoto článku 3 (*Vklad do katastru nemovitostí*), včetně nákladů na pořízení výpisů z katastru nemovitostí.

## 4. Prohlášení a ujištění

Zástavce činí Zástavnímu věřiteli prohlášení a ujištění uvedená v tomto článku 4 (*Prohlášení a ujištění*) a bere na vědomí, že Zástavní věřitel uzavírá tuto Smlouvu spoléhaje se v plném rozsahu na jejich pravdivost a úplnost.

### 4.1 Právní postavení

- (a) Zástavce je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky.
- (b) Zástavce má veškerou způsobilost mít práva a povinnosti a způsobilost vlastním právním jednáním nebo právním jednáním svých zástupců pro sebe nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, která je dle právních předpisů potřebná k uzavření této Smlouvy a k plnění veškerých povinností vzniklých na základě této Smlouvy.

### 4.2 Oprávnění

- (a) Zástavce:
  - (i) je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit svoje povinnosti z ní vyplývající, zejména je oprávněn zřídit Zástavní právo a Zákaz zatížení a zcizení; a
  - (ii) získal všechna potřebná schválení a povolení příslušných orgánů Zástavce nebo třetích osob k uzavření této Smlouvy a plnění povinností z ní vyplývajících a všechna tato schválení a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.

- (b) Příslušné orgány Zástavce byly řádně a včas informovány o záměru Zástavce uzavřít tuto Smlouvu (v případech vyžadovaných právními předpisy nebo korporátními dokumenty Zástavce) a žádný orgán Zástavce nezakázal ani jinak neomezil uzavření této Smlouvy.

#### **4.3 Vlastnické právo**

Zástavce je jediným a výlučným vlastníkem Nemovitých věcí a je oprávněn s nimi nakládat v plném rozsahu potřebném pro účely této Smlouvy.

#### **4.4 Žádné zatížení ani omezení**

- (a) Na Nemovitých věcech nevázne žádné Zatížení (s výjimkou Zástavního práva, Zákazu zatížení a zcizení a jiného Zatížení výslovně povoleného Úvěrovou smlouvou nebo touto Smlouvou) a neexistuje žádná smlouva ani jiné ujednání (s výjimkou Finančních dokumentů a případů výslovně povolených Úvěrovou smlouvou), podmíněné či nepodmíněné, na základě kterých by takové Zatížení mohlo vzniknout.
- (b) Nemovité věci nejsou součástí žádného obchodního závodu ani jiné hromadné věci, která by byla předmětem zástavního práva zřízeného před podpisem této Smlouvy.

#### **4.5 Zápis v katastru nemovitostí**

Všechny Nemovité věci (včetně veškerých staveb, které jsou součástí Nemovitých věcí a zapisují se do katastru nemovitostí) jsou řádně zapsány v katastru nemovitostí a jejich zápis odpovídá skutečnému stavu.

#### **4.6 Právní závaznost a pořadí práv**

- (a) Tato Smlouva představuje platné povinnosti Zástavce vymahatelné v souladu s jejími podmínkami a byla řádně podepsána osobou oprávněnou nebo osobami oprávněnými jednat a podepisovat za Zástavce nebo řádně zmocněným zástupcem nebo zástupci Zástavce.
- (b) Na základě vkladu do katastru nemovitostí je:
  - (i) Zástavní právo řádně zřízeným zástavním právem k Nemovitým věcem prvního pořadí; a
  - (ii) Zákaz zatížení a zcizení řádně zřízeným věcným právem k Nemovitým věcem.

#### **4.7 Data, k nimž se činí prohlášení**

- (a) Všechna prohlášení a ujištění uvedená v tomto článku 4 (*Prohlášení a ujištění*) jsou Zástavcem činěna ke dni uzavření této Smlouvy, ke každému dni doručení Žádosti o čerpání, ke každému dni doručení Potvrzení o plnění, ke každému Dni čerpání a k prvnímu dni každého Úrokového období až do Data splnění.
- (b) Každé prohlášení či ujištění uvedené v tomto článku 4 (*Prohlášení a ujištění*) a učiněné po dni uzavření této Smlouvy bude učiněno odkazem na skutečnosti a okolnosti existující ke dni, kdy je takové prohlášení či ujištění učiněno.

### **5. Povinnosti Zástavce**

#### **5.1 Poskytování informací**

- (a) Zástavce bude bez zbytečného odkladu poskytovat Zástavnímu věřiteli všechny informace, které se týkají Zástavního práva, Nemovitých věcí, a/nebo jsou jiným způsobem podstatné pro vztah Zástavce a Zástavního věřitele na základě Finančních

dokumentů, a zejména bude bez zbytečného odkladu informovat Zástavního věřitele o tom, že:

- (i) nastala jakákoli skutečnost, na základě které třetí osoba nabyla nebo mohla nabýt jakékoli právo k Nemovitým věcem nebo došlo nebo mohlo dojít k ohrožení existence Zástavního práva a/nebo práv Zástavního věřitele z této Smlouvy nebo k jakémukoli omezení nebo znemožnění výkonu Zástavního práva; nebo
  - (ii) se kterékoli prohlášení uvedené v článku 4 (*Prohlášení a ujištění*) stalo nepravdivým, neúplným nebo zavádějícím.
- (b) Zástavce na výzvu Zástavního věřitele poskytne Zástavnímu věřiteli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti Pracovních dnů od obdržení takové výzvy, takové informace a dokumenty o Zástavním právu, Nemovitých věcech a/nebo jiných záležitostech podstatných pro vztah Zástavce a Zástavního věřitele na základě Finančních dokumentů, jaké si Zástavní věřitel vyžádá.

## **5.2 Údaje zapsané v katastru nemovitostí**

Zástavce bude bez zbytečného odkladu aktualizovat v katastru nemovitostí všechny podstatné skutečnosti, které jsou zapsané v katastru nemovitostí a které se týkají Zástavního práva a Zákazu zatížení a zcizení, v případě, že dojde k jejich změně, a o takové změně podstatných skutečností, jakož i jejich aktualizaci bude bez zbytečného odkladu informovat Zástavního věřitele.

## **5.3 Součinnost**

- (a) Zástavce poskytne Zástavnímu věřiteli veškerou součinnost potřebnou ke zřízení, vzniku, trvání, výkonu a jakémukoli jinému uplatnění Zástavního práva a Zákazu zatížení a zcizení v souladu s touto Smlouvou.
- (b) Zástavce se zdrží všeho, co by mohlo mít nepříznivý dopad na zástavu, Zástavní právo nebo práva Zástavního věřitele vyplývající z této Smlouvy, ani neučiní žádné úkony, ani neumožní žádné jiné osobě učinit takové úkony, které by mohly ohrozit trvání nebo vymahatelnost Zástavního práva a/nebo Zákazu zatížení a zcizení.

## **5.4 Řádná péče**

Zástavce bude vykonávat práva spojená s Nemovitými věcmi s péčí řádného hospodáře a v souladu s právními předpisy a Finančními dokumenty, zejména pak jakkoli nesníží ani neumožní snížení hodnoty Nemovitých věcí.

## **5.5 Nová nemovitá věc**

V případě, že Zástavce nabude vlastnické právo k jakékoli nemovité věci, která není předmětem zástavního práva k zajištění Zajištěných dluhů:

- (a) Zástavce oznámí Zástavnímu věřiteli takovou skutečnost bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti Pracovních dnů od nabytí vlastnického práva k takové nemovité věci; a
- (b) nejpozději do 20 Pracovních dnů od nabytí vlastnického práva k takové nemovité věci Zástavce zřídí ve prospěch Zástavního věřitele k zajištění Zajištěných dluhů zástavní právo a zákaz zatížení a zcizení k takové nemovité věci v rozsahu a pořadí odpovídajícím Zástavnímu právu a Zákazu zatížení a zcizení, a to na základě smlouvy ve formě a obsahu v zásadě odpovídajících této Smlouvě.

## 5.6 Oznámení pojistiteli

- (a) Zástavce v souladu s ustanovením § 1354 Občanského zákoníku neprodleně, nejpozději však do pěti Pracovních dnů od provedení vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí, doručí každému pojistiteli, u kterého jsou Nemovité věci pojištěny (dále jen „**Pojistitel**“), Oznámení o zřízení zástavního práva.
- (b) Zástavce je povinen vyvinout maximální úsilí k tomu, aby do 10 Pracovních dnů od provedení vkladu Zástavního práva doručil Zástavnímu věřiteli Oznámení o zřízení zástavního práva potvrzené každým příslušným Pojistitelem nebo prokázat Zástavnímu věřiteli oznámení Pojistitelům jiným způsobem přijatelným pro Zástavního věřitele.
- (c) Pokud po uzavření této Smlouvy dojde k uzavření nové pojistné smlouvy ohledně pojištění Nemovitých věcí, je Zástavce povinen do pěti Pracovních dnů od uzavření takové nové pojistné smlouvy zaslat příslušnému Pojistiteli Oznámení o zřízení zástavního práva a vyvinout maximální úsilí k tomu, aby doručil Zástavnímu věřiteli toto Oznámení o zřízení zástavního práva potvrzené příslušným Pojistitelem do 10 Pracovních dnů od jeho zaslání Pojistiteli.

## 6. Výkon Zástavního práva

### 6.1 Výkon Zástavního práva

- (a) Nebudou-li Zajištěné dluhy nebo jakákoli jejich část splněny řádně a včas a zároveň bude trvat Případ porušení, je Zástavní věřitel oprávněn vykonat Zástavní právo kterýmkoli z uvedených způsobů a podle vlastní volby na náklady Zástavce v souladu s tímto článkem 6.1 (*Výkon Zástavního práva*).
- (b) Smluvní strany se výslovně dohodly, že Zástavní věřitel je oprávněn vykonat Zástavní právo v celém rozsahu nebo zčásti kterýmkoli z uvedených způsobů:
  - (i) prodejem Nemovitých věcí ve veřejné dražbě nebo jakýmkoli jiným způsobem dle § 1359 Občanského zákoníku;
  - (ii) Přímým prodejem; nebo
  - (iii) kterýmkoli jiným způsobem výkonu zástavního práva, který příslušné právní předpisy v době tohoto výkonu budou umožňovat.
- (c) Zástavní věřitel je oprávněn kdykoli změnit způsob výkonu Zástavního práva a v případě neúspěchu kteréhokoli ze způsobů výkonu Zástavního práva je dále oprávněn výkon Zástavního práva stejným nebo jiným způsobem opakovat.

### 6.2 Přímý prodej

- (a) Zástavce a Zástavní věřitel tímto sjednávají, že Zástavní věřitel je oprávněn prodat Nemovité věci nebo jakoukoli jejich část přímým prodejem třetí osobě (dále jen „**Přímý prodej**“), přičemž Zástavní věřitel je při Přímém prodeji povinen postupovat s odbornou péčí v zájmu svém i Zástavce tak, aby Nemovité věci nebo takovou jejich část prodal za cenu, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase (pro účely tohoto článku 6.2 dále jen „**Požadavek odborné péče**“). Aniž by tím bylo dotčeno ustanovení předcházející věty, Zástavní věřitel není povinen jakýmkoliv způsobem odkládat (či požadovat odklad) prodej Nemovitých věcí za účelem dosažení vyšší prodejní ceny.
- (b) Zástavní věřitel a Zástavce tímto souhlasí, že Požadavek odborné péče Zástavního věřitele bude ve smyslu § 1365 odst. 1 Občanského zákoníku splněn a Zástavní věřitel

bude zproštěn svých povinností podle této Smlouvy a § 1365 odst. 1 Občanského zákoníku zejména, pokud Přímý prodej proběhne za splnění níže uvedených podmínek:

- (i) Zástavní věřitel písemně oznámí Zástavci započetí výkonu Zástavního práva Přímým prodejem alespoň 30 dnů předem;
  - (ii) Zástavní věřitel zveřejní svůj záměr provést Přímý prodej způsobem, který bude považovat za vhodný vzhledem k povaze prodávaných aktiv a okruhu potenciálních kupců;
  - (iii) není-li dále uvedeno jinak, Přímý prodej bude uskutečněn Zástavním věřitelem či zprostředkovatelem zvoleným Zástavním věřitelem (dle jeho výhradního uvážení) formou aukce nebo jiného prodejního procesu probíhajícího soutěžní formou, který bude otevřen zájemcům v souladu s pravidly prodejního procesu;
  - (iv) zájemci budou mít přiměřenou lhůtu na podání závazných nabídek;
  - (v) minimální výše kupní ceny za prodej zástavy obsažená v oznámení o prodeji dle odstavce (ii) výše bude stanovena na základě posudku soudního znalce; Zástavce a Zástavní věřitel sjednávají, že minimální výše kupní ceny uvedená v oznámení o prodeji zástavy nesmí být nižší než 75 % ceny zástavy stanovené posudkem soudního znalce; nedojde-li k prodeji za takto stanovenou kupní cenu, je Zástavní věřitel oprávněn stanovit novou kupní cenu přiměřeně sníženou s ohledem na vyhodnocení nabídek prvního kola; nedojde-li ani po novém stanovení minimální kupní ceny k prodeji zástavy, je Zástavní věřitel oprávněn stanovit novou kupní cenu opět přiměřeně sníženou; tímto způsobem může Zástavní věřitel postupovat opakovaně do doby, než dojde k prodeji zástavy. Pokud nedojde k prodeji zástavy ani ve druhém kole prodejního procesu, je Zástavní věřitel oprávněn přímo nabídnout a prodat zástavu individuálnímu zájemci či zájemcům; tuto skutečnost Zástavní věřitel oznámí Zástavci alespoň deset Pracovních dnů před formálním oslovením individuálního zájemce; a
  - (vi) Zástavní věřitel podá Zástavci bez zbytečného odkladu po zpeněžení zástavy Přímým prodejem v písemné formě zprávu, ve které uvede údaje o prodeji zástavy a nákladech s ním spojených, jakož i o jiných nákladech, na jejichž náhradu má Zástavní věřitel právo, o výtěžku z prodeje a jeho použití.
- (c) Zástavce souhlasí, že Zástavní věřitel je oprávněn (nikoli však povinen) při Přímém prodeji postupovat kterýmkoli z následujících způsobů (a to v každém případě v maximálním rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy) a žádný z těchto postupů nebude považován za porušení povinnosti Zástavního věřitele postupovat dle Požadavku odborné péče:
- (i) Zástavní věřitel bude oprávněn jako jediné kritérium přijatých nabídek posuzovat nabízenou cenu, přičemž zejména nebude povinen přijmout nabídky, které by Zástavního věřitele vystavily nebezpečí daňového, kreditního, regulatorního, komerčního či jiného obdobného rizika, či nabídky, které budou činěny s jakoukoli podmínkou;
  - (ii) Zástavní věřitel bude kdykoli (bez ohledu na fázi prodejního procesu) oprávněn změnit podmínky prodejního procesu, provést více kol prodejního procesu, odmítnout jakoukoli či všechny nabídky, případně prodejní proces zrušit a vyhlásit nový prodejní proces nebo jej zrušit bez náhrady; a
  - (iii) na základě prodejního procesu nevzniknou Zástavnímu věřiteli žádné povinnosti či dluhy vůči kterémukoli zájemci ani povinnost prodat zástavu

kterémukoli zájemci a vyhlášení prodejního procesu ani jakékoli související jednání či faktické kroky ze strany Zástavního věřitele nezaloží povinnost Zástavního věřitele prodat zástavu.

### **6.3 Povinnosti při výkonu Zástavního práva**

Zástavce poskytne Zástavnímu věřiteli veškerou součinnost při výkonu Zástavního práva a učiní veškerá opatření, která jsou nezbytná či dle uvážení Zástavního věřitele vhodná k tomu, aby Zástavní právo mohlo být úspěšně a s co nejvyšším výnosem realizováno, zejména:

- (a) umožní vstup do Nemovitých věcí nebo na ně za účelem jejich ocenění nebo za účelem jejich prohlídky; a
- (b) předloží Zástavnímu věřiteli vyžádané doklady k provedení ocenění Nemovitých věcí.

### **6.4 Výtěžek z výkonu Zástavního práva**

Zástavní věřitel je až do úplného splacení všech Zajištěných dluhů oprávněn započíst veškeré své splatné pohledávky odpovídající Zajištěným dluhům nebo kteroukoli jejich splatnou část oproti výtěžku z výkonu Zástavního práva. V případě, že Zajištěné dluhy nebo jejich část nejsou splatné, je Zástavní věřitel oprávněn si ponechat výtěžek z výkonu Zástavního práva jako jistotu až do Data splnění.

### **6.5 Použití výtěžku**

Veškerý výtěžek získaný Zástavním věřitelem podle této Smlouvy jím bude použit v souladu s příslušnými ustanoveními Úvěrové smlouvy.

## **7. Další ujištění**

Zástavce bude na své vlastní náklady kdykoli činit takové úkony a právní jednání, která jsou nezbytná či dle uvážení Zástavního věřitele vhodná k tomu, aby umožnil vznik, zachování a/nebo ochranu Zástavního práva a Zákazu zatížení a zcizení nebo výkon jakéhokoli práva uděleného Zástavnímu věřiteli touto Smlouvou nebo právními předpisy (včetně případů, kdy takové úkony nebo právní jednání považuje Zástavní věřitel za vhodná z důvodu změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladu).

## **8. Platnost a účinnost**

- (a) Tato Smlouva se stane platnou podpisem oběma Smluvními stranami a účinnou uveřejněním v Registru smluv a, není-li výslovně uvedeno jinak, zůstane platná a účinná v celém rozsahu až do Data splnění. Zástavní právo a Zákaz zatížení a zcizení zanikají k Datu splnění.
- (b) Smluvní strany sjednávají, že po jejich zániku zajistí výmaz Zástavního práva a Zákazu zatížení a zcizení z katastru nemovitostí Zástavce na vlastní náklady. Ustanovení tohoto odstavce (b) zůstává v účinnosti i po ukončení této Smlouvy.
- (c) Zástavce je povinen zaslat tuto Smlouvu k uveřejnění v Registru smluv nejpozději do 10 Pracovních dnů od uzavření této Smlouvy, a to způsobem stanoveným zákonem o Registru smluv. Zástavce doručí Zástavnímu věřiteli potvrzení o zaslání této Smlouvy k uveřejnění v Registru smluv bez zbytečného odkladu po jejím odeslání.
- (d) Bez ohledu na ustanovení písmene (c) výše, je Zástavní věřitel oprávněn dle svého výlučného uvážení zaslat tuto Smlouvu k uveřejnění v Registru smluv sám na náklady Zástavce.

## **9. Různá ustanovení**

### **9.1 Zástavní věřitel má právo konat**

Jestliže Zástavce nesplní jakoukoli svoji povinnost z této Smlouvy, Zástavní věřitel má právo, nikoli však povinnost, v plném rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy splnit takovou povinnost nebo zajistit její splnění, a výdaje vzniklé Zástavnímu věřiteli v souvislosti s tím ponese Zástavce.

### **9.2 Částečná neplatnost**

Pokud některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane v jakémkoli ohledu zdánlivým, protiprávním, neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebude tím dotčena platnost, účinnost či vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany ujednávají, že v takovém případě Zástavce na žádost Zástavního věřitele uzavře do 10 Pracovních dnů od doručení takové žádosti dodatek k této Smlouvě (ve formě a obsahu uspokojivém pro Zástavního věřitele), na základě něhož se takové zdánlivé, protiprávní, neplatné, neúčinné či nevymahatelné ustanovení této Smlouvy nahradí ustanovením, které nejlépe vede k dosažení původního obchodního záměru Smluvních stran a je platné, účinné a vymahatelné.

### **9.3 Neuplatnění práv a vzdání se práva**

Neuplatnění nebo opožděné uplatnění práv dle této Smlouvy ze strany Zástavního věřitele nebude mít účinky vzdání se práva na jejich uplatnění a jakékoli jednotlivé nebo částečné uplatnění jakéhokoli práva nebude překážkou pro jakákoli jiná jejich další uplatnění ani pro uplatnění jakýchkoli jiných práv.

### **9.4 Dodatky**

Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky.

### **9.5 Trvající zajištění**

Smluvní strany výslovně potvrzují, že existence Zástavního práva nebude dotčena žádnou změnou, úpravou, rozšířením či doplněním jakýchkoli Finančních dokumentů (včetně případného zvýšení zadlužení nebo změn úrokových sazeb sjednaných v jakémkoli Finančním dokumentu) a Zástavní právo bude zajišťovat veškeré Zajištěné dluhy z Finančních dokumentů ve znění takových následných změn.

### **9.6 Souběžné uplatnění práv**

Práva Zástavního věřitele podle této Smlouvy jsou kumulativní ve vztahu k jinému zajištění Zajištěných dluhů nebo kteréhokoli z nich. Zástavní věřitel může využít svého práva na základě jakéhokoli zajištění pro uspokojení takových dluhů takovým způsobem a v takovém pořadí, jaké bude Zástavní věřitel považovat dle svého uvážení za vhodné. Právo Zástavního věřitele požadovat dodatečné zajištění nebo povinnosti Zástavce poskytnout zajištění dle příslušných právních předpisů tím nejsou dotčeny. Práva a povinnosti Zástavního věřitele upravené v této Smlouvě lze uplatnit souběžně a nevylučují žádná práva, která Zástavnímu věřiteli přiznávají právní předpisy.

### **9.7 Vyloučení některých ustanovení Občanského zákoníku**

- (a) Smluvní strany sjednávají (v maximálním rozsahu povoleném právními předpisy České republiky), že následující ustanovení Občanského zákoníku se na tuto Smlouvu nepoužijí: § 558 odst. 2 (v rozsahu, v jakém stanoví, že obchodní zvyklost má přednost před ustanovením zákona, jež nemá donucující účinky), § 1363 (druhá věta), § 1400 až 1447, § 1740 odst. 3, § 1747, § 1748, § 1799, § 1800, § 1888 odst. 2, § 1936 odst. 1, § 1950, § 1951, § 1952 odst. 2, § 1978 odst. 2, § 1980, § 1987 odst. 2, § 1995 odst. 2 a § 2015 odst. 1.

- (b) Zástavce nese nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
- (c) Zástavce není oprávněn tuto Smlouvu zrušit dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku.

## **10. Doručování**

Veškerá sdělení mezi Smluvními stranami podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou učiněna v souladu s článkem 31 (*Doručování*) Úvěrové smlouvy.

## **11. Převod a postoupení**

### **11.1 Žádné převody ani postoupení ze strany Zástavce**

Zástavce není oprávněn postoupit ani převést tuto Smlouvu, jakoukoli její část ani jednotlivá práva nebo povinnosti z ní vyplývající.

### **11.2 Převody a postoupení ze strany Zástavního věřitele**

- (a) Zástavní věřitel (pro účely tohoto článku dále jen „**Existující zástavní věřitel**“) je oprávněn kdykoli dle svého uvážení za podmínek uvedených v Úvěrové smlouvě postoupit či převést tuto Smlouvu, jakoukoli její část či jednotlivá práva nebo povinnosti z ní vyplývající na třetí osobu, či ujednat s třetí osobou převzetí dluhu vyplývajícího z této Smlouvy (taková třetí osoba pro účely tohoto článku dále jen „**Nový zástavní věřitel**“).
- (b) Od okamžiku, kdy se postoupení, převod či převzetí dluhu uvedené v odstavci (a) stane účinným, se Existující zástavní věřitel osvobozuje od svých práv a povinností z této Smlouvy v rozsahu, v jakém byly postoupeny nebo převedeny na Nového zástavního věřitele, příp. převzaty Novým zástavním věřitelem, nebo v němž vzniknou z této Smlouvy nebo její části postoupené na Nového zástavního věřitele po účinnosti takového postoupení či převodu, a Existující zástavní věřitel nebude nijak ručit ani nebude jinak odpovídat za splnění těchto povinností ani za jejich případné porušení. Ustanovení § 1899 Občanského zákoníku se v případě takového postoupení či převodu nepoužije.

## **12. Stejnopisy**

Tato Smlouva byla sepsána a vyhotovena ve třech stejnopisech. Každá ze Smluvních stran obdrží jeden stejnopis a jeden stejnopis bude použit pro účely vkladového řízení u Katastrálního úřadu.

## **13. Rozhodné právo a řešení sporů**

### **13.1 Rozhodné právo**

Tato Smlouva, Zástavní právo a jakékoli mimosmluvní povinnosti vyplývající z této Smlouvy se řídí českým právem.

### **13.2 Příslušnost soudů**

K řešení sporů vzniklých z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní je místně příslušný soud pro Prahu 1 (včetně sporů týkajících se existence, platnosti a ukončení této Smlouvy, Zástavního

práva nebo jakýchkoli mimosmluvních povinností vyplývajících z této Smlouvy), ledaže kogentní ustanovení obecně závazných právních předpisů stanoví jinak.

*<podpisová strana následuje>*

Na důkaz čehož připojují oprávnění zástupci Smluvních stran ve výše uvedený den své podpisy.

**ZEVO Vráto, a.s.**

jakožto Zástavce

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: Václav Král

Funkce: předseda správní rady

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: Tomáš Kollarczyk

Funkce: místopředseda správní rady

**Komerční banka, a.s.**

jakožto Zástavní věřitel

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: Libor Tobiáš

Funkce: na základě plné moci

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: Jan Landa

Funkce: na základě plné moci

## Příloha č. 1

### Vzor Oznámení o zřízení zástavního práva

Pro: [\_\_\_\_\_]

K rukám: [\_\_\_\_\_]

V [\_\_\_\_\_] dne [\_\_\_\_\_]

#### Oznámení o zřízení zástavního práva

Vážení,

dle ustanovení § 1354 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, Vám tímto oznamujeme, že na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem ze dne [\_\_\_\_\_] (dále jen „**Smlouva**“), uzavřené mezi námi jakožto zástavcem a společností Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, IČ: 453 17 054, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1360, jakožto zástavním věřitelem (dále jen „**Zástavní věřitel**“), bylo zřízeno zástavní právo k nemovitým věcem, jež jsou předmětem pojištění dle [doplnit specifikaci Pojistné smlouvy] ze dne [\_\_\_\_\_] (dále jen „**Pojistná smlouva**“). Toto zástavní právo bylo vloženo do katastru nemovitostí s účinky ke dni [\_\_\_\_\_] (viz příložený výpis z katastru nemovitostí).

Úhrady plnění z Pojistné smlouvy provádějte ode dne doručení tohoto oznámení pouze na účet č. [\_\_\_\_\_] vedený u Zástavního věřitele nebo na jiný účet, který Vám může být sdělen Zástavním věřitelem.

Dodržujte prosím pokyny obsažené v tomto oznámení a písemné pokyny, které Vám předá Zástavní věřitel. Pokyny obsažené v tomto oznámení nesmí být změněny ani odvolány bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele.

Toto oznámení se řídí právními předpisy České republiky.

S pozdravem,

**ZEVO Vrátó, a.s.**

Podpis: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno:

Jméno:

Funkce:

Funkce:

Tímto vyjadřujeme svůj souhlas s výše uvedeným.

**Komerční banka, a.s. jakožto Zástavní věřitel**

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno:

Funkce:

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno:

Funkce:

### **Potvrzení**

Tímto potvrzujeme přijetí oznámení o zřízení zástavního práva a dále potvrzujeme, že budeme jednat v souladu s podmínkami uvedenými v tomto oznámení.

V [\_\_\_\_] dne [\_\_\_\_]

*[Pojistitel]*

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno:

Funkce:

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno:

Funkce:

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí