



evidenční číslo (pro interní potřebu České spořitelny, a.s.): 0472609199

Smlouva o zastavení nemovitosti č. ZN/0472609199/LCD

1. obchodní firma: **Česká spořitelna, a.s.**
sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
IČO: 45244782
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171
(dále jen „**Banka**“)
a
2. název osoby: **Statutární město Brno**
sídlo: Brno - Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00
IČO: 44992785
(dále jen „**Zástavce**“)
a
3. obchodní firma: **Bytové družstvo Ryšánkova 4, Brno**
sídlo: Ryšánkova 1277/4, Černá Pole, 613 00 Brno
IČO: 06219608
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. Dr 5671
(dále jen „**Budoucí vlastník**“)

uzavírají tuto smlouvu o zastavení nemovitosti:

ČLÁNEK I VYMEZENÍ POJMŮ

1. Pojmy psané velkými písmeny nebo s velkým počátečním písmenem, v jednotném i množném čísle, mají pro účely této Smlouvy význam uvedený v tomto ustanovení:
 - „**Klient**“ Budoucí vlastník;
 - „**Nemovitosti**“ nemovitosti tak, jak jsou specifikovány v čl. III, odst. 1 této Smlouvy, jednotlivě nebo společně, podle kontextu;
 - „**Občanský zákoník**“ zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;
 - „**Orgán veřejné moci**“ instituce nadaná pravomocí vydat závazné a vymahatelné rozhodnutí (soud, rozhodce či rozhodčí soud, orgán státní správy či samosprávy, aj. příslušný subjekt, orgán či organizace);
 - „**Přímý prodej**“ přímý prodej Nemovitostí třetím osobám;
 - „**Registr smluv**“ informační systém veřejné správy, v němž se uveřejňují smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., který upravuje zvláštní podmínky účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registr smluv, v platném znění;
 - „**Smlouva**“ tato smlouva o zastavení Nemovitostí včetně všech součástí, příloh a dodatků;
 - „**Zajištěná smlouva**“ každá smlouva o bankovním obchodu specifikovaná v rámci definice Zajištěných dluhů a tato Smlouva;
 - „**Zajištěné dluhy**“ veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné dluhy Klienta vůči Bance, zejména:
 - a) dluhy ke splacení jistiny úvěru do výše 34.950.000,00 Kč (slovy: třicet čtyři milionů devět set padesát tisíc korun českých) podle smlouvy č. 0472609199/LCD, uzavřené dne 18.12.2017 mezi Bankou a Klientem, a jejich příslušenství;
 - b) dluhy k zaplacení veškerých cen a odměn podle kterékoli Zajištěné smlouvy a/nebo v souvislosti s ní, a jejich příslušenství;
 - c) dluhy k zaplacení jakékoli případné smluvní pokuty podle kterékoli Zajištěné smlouvy a/nebo v souvislosti s ní, a jejich příslušenství;
 - d) dluhy k zaplacení případné náhrady škody (včetně jakýchkoli nároků na náhradu ušlého zisku) vzniklé v souvislosti s kteroukoli Zajištěnou smlouvou, a jejich příslušenství;
 - e) dluhy k vydání bezdůvodného obohacení souvisejícího s případným odstoupením od kterékoli Zajištěné smlouvy nebo s její neplatností, ukončením, zrušením, neúčinností nebo nevymahatelností, a jejich příslušenství;

- f) dluhy, které vzniknou Klientovi vůči Bance v období ode dne uzavření této Smlouvy do 31. 7. 2048 z kterékoli Zajištěné smlouvy nebo v souvislosti s ní, resp. dluhy z bankovních služeb poskytnutých na základě kterékoli Zajištěné smlouvy, jestliže by byla shledána neplatnou, a to vše až do celkové výše 69.900.000,00 Kč (slovy: šedesát devět milionů devět set tisíc korun českých).

„Zástavní právo“ zástavní právo k Nemovitostem zřízené podle této Smlouvy ve prospěch Banky.

ČLÁNEK II PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Smluvní strany konstatují, že Banka a Klient uzavřeli smlouvu o bankovním obchodu (Zajištěná smlouva ve smyslu čl. I této Smlouvy), při jehož realizaci budou vznikat platební povinnosti Klienta vůči Bance. Součástí ujednání Zajištěné smlouvy je povinnost Klienta zajistit splnění dluhů Klienta vůči Bance Zástavním právem, resp. takové zajištění opatřit.
2. Předmětem této Smlouvy je zřízení Zástavního práva a sjednání některých podmínek uspokojení Zajištěných dluhů.

ČLÁNEK III PŘEDMĚT ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

1. K zajištění řádného a včasného splnění Zajištěných dluhů Zástavce zřizuje a Banka přijímá Zástavní právo k následujícím Nemovitostem:
 - pozemek parc. č. 2396/1, jehož součástí je budova č.p. 1277 (v části obce Černá Pole);
 - pozemek parc. č. 2398/2;vše zapsáno v katastru nemovitostí, který vede Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Černá Pole, obec Brno.
2. Zástavce zřizuje Zástavní právo též ke všem součástem a příslušenství Nemovitostí i k jejich případným přírůstkům.
3. Zástavce prohlašuje, že Nemovitosti jsou v jeho výlučném vlastnictví.
4. Smluvní strany se dohodly vyloučit použití ustanovení § 2015 Občanského zákoníku, tedy že Zástavní právo bude zajišťovat úroky z jakéhokoliv Zajištěného dluhu ve výši sjednané v příslušné Zajištěné smlouvě.

ČLÁNEK IV VZNIK A ZÁNİK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

1. Zástavní právo vzniká vkladem do katastru nemovitosti.
2. Zástavce je povinen bezodkladně po uzavření této Smlouvy a na náklady Budoucího vlastníka podat návrh na vklad Zástavního práva a provedení dalších případných zápisů podle této Smlouvy ve znění podepsaném Bankou příslušnému katastrálnímu úřadu a do 10 pracovních dnů po uzavření této Smlouvy předložit Bance stejnopis návrhu s vyznačenou doložkou katastrálního úřadu o jeho přijetí. Tím není dotčeno právo Banky podat návrh na vklad Zástavního práva samostatně. Zástavce je v takovém případě povinen poskytnout Bance potřebnou součinnost a Budoucí vlastník se zavazuje uhradit Bance bez prodlení všechny náklady spojené s vkladem Zástavního práva.
3. Smluvní strany se dohodly, že podle této Smlouvy bude proveden příslušný vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí.
Smluvní strany se rovněž dohodly, že podle této Smlouvy budou do katastru nemovitosti provedeny následující zápisy:
 - zákaz zcizení Nemovitosti (podle čl. V odst. 2 písm. c) bod i)), který smluvní strany zřizují jako věcné právo.Výše uvedené zápisy budou zapsány po celou dobu trvání Zástavního práva za účelem ochrany zájmů Banky vyplývajících ze Zajištěných dluhů.
4. Zástavce je dále povinen bez zbytečného odkladu po provedení vkladu a dalších případných zápisů podle této Smlouvy doložit Bance vznik Zástavního práva a dalších případných zápisů podle této Smlouvy předložením výpisu z katastru nemovitostí s obsahem odpovídajícím podmínkám dohodnutým v této Smlouvě.
5. Pokud příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad Zástavního práva nebo řízení o vkladu Zástavního práva pravomocně zastaví, zavazuje se Zástavce poskytnout Bance veškerou součinnost nezbytnou k tomu, aby byl společně podán nový návrh na vklad Zástavního práva včetně dalších případných zápisů podle této Smlouvy do katastru nemovitostí. Pokud příslušný katastrální úřad přeruší řízení o návrhu na vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí, zavazuje se Zástavce poskytnout Bance veškerou součinnost nezbytnou k tomu, aby byly veškeré skutečnosti bránící vkladu Zástavního práva odstraněny. V případě, že bude nutné podat nový návrh na vklad Zástavního práva a/nebo na zápis dalších případných zápisů podle této Smlouvy do katastru nemovitostí, zavazuje se Zástavce předložit Bance nový návrh na vklad Zástavního práva s vyznačeným datem podání a číslem jednacím přiděleným tomuto návrhu příslušným katastrálním úřadem, a to ve lhůtě do 1 měsíce od nabytí právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu nebo zastavení původního řízení, nebude-li s Bankou pro tento případ dohodnuto podání elektronickou formou Bankou na náklady Zástavce.

6. Zástavní právo zaniká úplným splněním Zajištěných dluhů, pokud žádné další takové dluhy již nemohou vzniknout, a dalšími způsoby v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Návrh na výmaz Zástavního práva včetně výmazu dalších případných zápisů podle této Smlouvy z katastru nemovitostí podá po jeho zániku Zástavce na vlastní náklady. Tím není dotčeno právo Banky podat návrh na výmaz Zástavního práva na náklady Zástavce samostatně. Potvrzení o splnění Zajištěných dluhů vydá Banka na žádost Zástavce.
7. Pro vyloučení pochybnosti se smluvní strany dohodly, že další případné zápisy podle této Smlouvy se netýkají Zástavního práva zřízeného podle této Smlouvy.

ČLÁNEK V PROHLÁŠENÍ A POVINNOSTI ZÁSTAVCE A BUDOUČÍHO VLASTNÍKA

1. Zástavce a Budoucí vlastník, každý sám za sebe (podle kontextu), prohlašuje, že:
 - a) je-li fyzickou osobou, jeho svéprávnost není omezena a manžel Zástavce a Budoucího vlastníka souhlasil s uzavřením této Smlouvy, zřízením Zástavního práva a s plněním povinností podle této Smlouvy nebo že takového souhlasu manžela není třeba;
 - b) je-li právnickou osobou, je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující podle příslušného právního řádu, uzavření této Smlouvy, převzetí povinností a dluhů z ní a plnění povinností Zástavce a/nebo Budoucího vlastníka je v souladu s jeho interními předpisy upravujícími jeho vznik a činnost a bylo schváleno oprávněnými orgány a osobami;
 - c) tato Smlouva byla řádně a platně podepsána Zástavcem a Budoucím vlastníkem nebo jejich zástupci, kteří neprokročili svá oprávnění, veškeré dluhy a povinnosti Zástavce a Budoucího vlastníka na základě této Smlouvy jsou platnými a vymahatelnými dluhy a povinnostmi Zástavce a Budoucího vlastníka; Zástavce a Budoucí vlastník řádně splnili nebo je připraveni řádně splnit veškeré své dluhy a povinnosti na základě této Smlouvy;
 - d) se seznámil s každou Zajištěnou smlouvou, podmínkami plnění Zajištěných dluhů a souhlasí s nimi, zejména s, jaká výše úroků či jaký způsob jejich stanovení a jaká výše úroků z prodlení byla sjednána v Zajištěných smlouvách;
 - e) veškeré dokumenty a další informace poskytnuté Bance v souvislosti s projednáváním a uzavřením této Smlouvy jsou pravdivé, úplné, správné a nejsou v žádném podstatném ohledu zavádějící, jejich obsah představuje úplný, ucelený a věrný přehled o jeho celkové ekonomické situaci ke dni podpisu této Smlouvy a jeho schopnosti v budoucnu plnit dluhy a povinnosti z ní, a že ode dne, kdy byly uvedené dokumenty a další informace Bance poskytnuty, nedošlo k žádným podstatným změnám skutečnosti, kterých se tyto informace týkají;
 - f) uzavřením a plněním této Smlouvy neporuší právní předpis, rozhodnutí Orgánu veřejné moci, vlastní povinnost nebo dluh ani právo třetí osoby, a že je oprávněn k tomuto jednání bez jakýchkoli omezení;
 - g) si není vědom, že by Orgán veřejné moci vedl jakékoli řízení, které by mohlo nepříznivým způsobem ovlivnit jeho schopnost řádně a včas plnit dluhy a povinnosti vyplývající pro něj z této Smlouvy nebo jeho celkovou ekonomickou situaci, nebo že by zahájení takového řízení hrozilo;
 - h) není mu známo, že by na něj byl podán návrh na vydání rozhodnutí, ani že bylo vydáno takové rozhodnutí, které by mohlo vlastníkově Zástavce omezit jeho oprávnění nakládat se Zástavou (např. návrh na prohlášení konkursu, povolení vyrovnání, resp. návrh na zahájení insolvenčního řízení, povolení reorganizace nebo oddlužení nebo na vyhlášení moratoria, návrh na nařízení předběžného opatření nebo návrh na výkon rozhodnutí apod.). Zástavce ani Budoucí vlastník není ve smyslu příslušných právních předpisů v úpadku a ani nehrozí, že se do úpadku dostane;
 - i) pokud se tato Smlouva uzavírá na dobu delší než 10 let, pak je to z toho důvodu, že kterákoliv ze Zajištěných smluv má trvat déle než 10 let, pokud se Klient nerozhodne pro dřívější splacení v souladu s podmínkami Zajištěných smluv nebo pokud Banka nebude oprávněna požadovat dřívější splacení v souladu s podmínkami Zajištěných smluv;
 - j) mu není známa žádná skutečnost, která by mohla bránit provedení vkladu Zástavního práva ve prospěch Banky do katastru nemovitostí;
 - k) Nemovitostí, případně svůj spoluvlastnický podíl na nich, na nikoho nepřevédl, ani se k převodu nezavázal, ani je nevyčlenil ze svého vlastnictví a nespřáhl je správci za účelem zřízení svěfenského fondu, ani nespřáhl jejich správu třetí osobě ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy nezavázal;
 - l) neuzavřel dohodu o změně velikosti svého spoluvlastnického podílu na Nemovitostech, dohodu o oddělení z nebo rozdělení spoluvlastnictví Nemovitostí či dohodu o správě Nemovitostí, ani, je-li fyzickou osobou, dohodu o manželském majetkovém režimu či jeho správě odlišných od režimu zákonného týkající se Nemovitostí a nevyhradil ani se nezavázal vyhradit přednostní pořadí pro jiné věcné právo či přednostní právo ke zřízení věcného práva jiné osobě ve vztahu k Nemovitostem;
 - m) Nemovitosti nejsou zatíženy žádným (existujícím nebo zřízeným) věcným právem (zejména zástavním právem, ať již samostatným nebo jako součást hromadné věci, předkupním právem, věcným břemenem, právem stavby), ani jiným obdobným právem nebo závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by Zástavce omezovalo v možnosti disponovat s Nemovitostmi nebo snižovalo jejich tržní hodnotu s výjimkou:
 - i) věcného břemena zřizování a provozování telekomunikačního vedení ve prospěch společnosti UPC Česká republika, s.r.o., sídlo: Praha 4 - Nusle, Závěšova 502/5, PSČ 140 00, IČO: 00562262, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 187485, vzniklého na základě zákona č. 110/1964 Sb., které není zapsáno v katastru nemovitostí;

- n) ve vztahu k Nemovitostem nebyla zahájena žádná řízení ve smyslu příslušných obecně závazných právních předpisů, například restituční, vyvlastňovací nebo jiná obdobná řízení, nebyla uplatněna práva třetích osob směřující k odstranění nesouladu stavu zápisu v katastru nemovitostí se skutečným stavem, ani neexistují žádné nároky třetích osob v souvislosti s Nemovitostmi, nedošlo k ukončení nebo úkonu či právnímu jednání směřujícímu k ukončení platnosti smlouvy, která je nabývacím titulem Zástavce k Nemovitostem ani u takové smlouvy nedošlo ke splnění rozvazovací či jiné obdobné podmínky;
- o) v případě, že jsou Nemovitosti obytnými nemovitostmi, Zástavce nebo Budoucí vlastník Nemovitosti obývá (po realizaci příslušných stavebních úprav bude obývat), případně je pronajímá k bydlení třetím osobám (po realizaci příslušných stavebních úprav bude pronajímat);
- p) zápis v katastru nemovitostí týkající se Nemovitostí je v souladu se skutečným právním stavem, je pravdivý a aktuální;
- q) neexistuje skutečnost, která by mohla vést k provedení jakéhokoli záznamu nebo poznámce k předmětným Nemovitostem (zejména poznámce spornosti) či k osobě Zástavce nebo Budoucího vlastníka;
- r) k Nemovitostem neexistují žádná další práva, než jsou uvedena v této Smlouvě;
- s) s výjimkou skutečností založených na základě této Smlouvy neexistují skutečnosti, které by mohly vést k tomu, že v katastru nemovitostí bude vyznačeno, že právní vztahy k Nemovitostem jsou dotčeny jakoukoli jinou změnou;
- t) neexistuje vyhrazené přednostní pořadí respektive povinnost vyhradit pořadí jinému právu jiné osoby ve vztahu k Nemovitostem;
- u) nemá v evidenci dani zachyceny daňové nedoplatky, nemá splatné nedoplatky na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění nebo na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti.

2. Následující omezení se nevztahují na takové změny Nemovitostí, které jsou realizovány v souladu se Zajištěnou smlouvou. Zástavce a Budoucí vlastník, každý sám za sebe (podle kontextu), se zavazuje, že:

- a) zřídí pro Banku Zástavní právo v pořadí zápisu v souladu se Zajištěnou smlouvou;
 - b) bude informovat Banku o:
 - i) změně některé ze skutečností uváděných v prohlášení učiněném v čl. V odst. 1 této Smlouvy, sdělených Bance při jednání o této Smlouvě nebo později ve vztahu k Nemovitostem;
 - ii) uplatnění nebo vzniku práv třetích osob k Nemovitostem;
 - iii) poškození, zničení či jiném znehodnocení Nemovitostí;
 - iv) jiných skutečnostech, které mohou mít podstatný negativní vliv na hodnotu Nemovitostí, na možnost a rozsah uspokojení Banky ze Zástavního práva, na schopnost Zástavce nebo Budoucího vlastníka plnit dluhy a povinnosti z této Smlouvy, nebo mohou být z jiného důvodu důležité pro vztah Zástavce, Budoucího vlastníka a Banky;
- a podle povahy oznamované skutečnosti ji doloží dostupnými dokumenty nebo jiným průkazným způsobem, a to ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dověděl nebo mohl dovědět;
- c) bez předchozího písemného souhlasu Banky:
 - i) po dobu trvání Zástavního práva Nemovitosti na nikoho nepřevéde ani spoluvlastnický podíl na nich, ani je nevyčlení ze svého vlastnictví a nesvěří je správci za účelem zřízení světského fondu, ani nesvěří jejich správu třetí osobě ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy nezaváže;
 - ii) po dobu trvání Zástavního práva Nemovitosti nezatíží žádným věcným právem (zejména zástavním právem, předkupním právem, věcným břemenem, právem stavby) ani jiným obdobným právem nebo závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by jej omezovalo v možnosti disponovat s Nemovitostmi či snižovalo jejich tržní hodnoty, ani se ke zřízení výše uvedeného nezaváže, s výjimkou případných omezení vlastnického práva ve prospěch třetích osob zřízených v přímé souvislosti s realizací výstavby Nemovitostí a/nebo výstavby na Nemovitostech (jde-li o pozemky) a s jejich následným užíváním;
 - iii) neučiní jakýkoli úkon, který by mohl mít za následek změnu stavebně technického charakteru nebo účelového určení jednotlivých Nemovitostí nebo jinou obdobnou změnu stavby či změnu druhu jednotlivých pozemků;
 - iv) po dobu trvání Zástavního práva neuzavře dohodu o změně velikosti spoluvlastnického podílu na Nemovitostech, dohodu o oddělení z nebo rozdělení spoluvlastnictví Nemovitostí či dohodu o správě Nemovitostí ani, je-li fyzickou osobou, dohodu o manželském majetkovém režimu či jeho správě odlišných od režimu zákonného týkající se Nemovitostí, a nevyhradí ani se nezaváže vyhradit přednostní pořadí pro jiné věcné právo či přednostní právo ke zřízení věcného práva jiné osobě ve vztahu k Nemovitostem;
 - v) nevyhradí přednostní pořadí jinému právu jiné osobě ve vztahu k Nemovitostem ani se k tomu nezaváže;
 - vi) se nevzdá práva domáhat se náhrady škody vzniklé na Nemovitostech, ani takové vzdání se nezapiše do veřejného seznamu;

příčamž výše uvedená omezení se nevztahují na takové dispozice s Nemovitostmi, které jsou realizovány v souladu se Zajištěnou smlouvou nebo touto Smlouvou a výslovně také na převod Nemovitostí ze Zástavce na Budoucího vlastníka.

3. Zástavce a Budoucí vlastník, každý sám za sebe (podle kontextu), se dále zavazuje, že:
- na žádost Banky, a pokud dochází ke vzniku Zástavního práva ve lhůtě 3 let od nabytí vlastnického práva Zástavce k Nemovitostem, resp. 4 let od nabytí účinnosti Občanského zákoníku, podle toho, co nastane později, předloží Bance prohlášení předchozího vlastníka Nemovitosti potvrzující, že byl předchozí vlastník Nemovitosti řádně vyzooměn o zápisu vlastnického práva Zástavce k Nemovitostem, a to ve znění Bankou odsouhlaseném;
 - bude spravovat Nemovitosti s péčí řádného hospodáře a udržovat je v řádném a provozuschopném stavu a učini vše potřebné, aby nedošlo ke zhoršení kvality a hodnoty Nemovitosti;
 - učini vše pro to, aby práva Banky na uspokojení Zajištěných dluhů z peněžních prostředků získaných zpeněžením Nemovitosti nebyla nijak a ničím negativně dotčena, a zdrží se všeho, co by bylo způsobilo tato práva Banky resp. jejich uplatnění Bankou ohrozit nebo poškodit;
 - umožní vstup do Nemovitostí a jejich zevrubnou prohlídku pověřeným zástupcům Banky, znalci určenému Bankou a zájemcům o koupi Nemovitosti;
 - v případě prodeje Nemovitosti ve veřejné dražbě umožní na výzvu Banky stanovení ceny Nemovitosti a jejich kontrolu podle příslušných obecně závazných právních předpisů upravujících veřejné dražby;
 - uhradí veškeré platby vynakládané v souvislosti s touto Smlouvou (zejména náklady spojené se zřízením a vkladem Zástavního práva do katastru nemovitostí a jeho výmazem apod.) přímo oprávněné osobě, pokud by některý náklad nesla Banka, uhradí Bance takovou platbu nejpozději do 10 pracovních dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě;
 - předem písemně uvědomí Banku o svém případném záměru zřídit k Nemovitostem další zástavní právo ve prospěch třetí osoby a před realizací takového záměru si vyžádá písemné stanovisko této třetí osoby;
 - oznámí Bance neprodleně změnu osobních údajů, adresy bydliště a všechny další změny údajů a skutečností obsažených v této Smlouvě a vztahujících se k Nemovitostem, zejména pokud by mohly ohrozit postavení Banky nebo existenci Zástavního práva (např. pozemkové úpravy týkající se nemovitostí – zejména uspořádání pozemků, jejich přečíslování apod.).
4. Pojištění Nemovitostí (budov a staveb):
- nejsou-li Nemovitosti pojištěny pojistitelem a za podmínek, které Banka akceptovala, zavazuje se Budoucí vlastník do 10 pracovních dnů od vzniku Zástavního práva, nestanoví-li Zajištěná smlouva jinou lhůtu, pojištit Nemovitosti nebo jakoukoli jejich část včetně příslušenství pro případ vzniku škody v důsledku jejich zničení nebo poškození, a to u pojistitele a s pojistnými podmínkami Bankou akceptovanými. Ve stejné lhůtě je Budoucí vlastník povinen:
 - doložit Bance vznik pojištění originálem nebo úředně ověřenou kopií pojistné smlouvy; a
 - zřídit ve prospěch Banky zástavní právo k pohledávce na pojistné plnění za účelem zajištění řádného a včasného splnění Zajištěných dluhů, a to na základě zástavní smlouvy, která bude po formální a obsahové stránce Bankou akceptována a přiměřeným způsobem Bance doložit, že zřízení zástavního práva k pohledávkám na pojistné plnění a existenci Zástavního práva podle této Smlouvy řádně oznámil pojistiteli. Tím není dotčeno právo Banky oznámit tuto skutečnost pojistiteli samostatně;
 - Budoucí vlastník je povinen oznámit Bance skutečnost, že hodlá Nemovitosti pojištit novou pojistnou smlouvou, případně změnit podmínky platné pojistné smlouvy, a to nejméně 10 pracovních dnů před provedením takové změny. Budoucí vlastník je povinen do 10 pracovních dnů po uzavření nové pojistné smlouvy doložit vznik pojištění originálem nebo úředně ověřenou kopií pojistné smlouvy. Ve stejné lhůtě je Budoucí vlastník povinen zřídit ve prospěch Banky zástavní právo k pohledávce na pojistné plnění za účelem zajištění řádného a včasného splnění Zajištěných dluhů, a to na základě Zástavní smlouvy, která bude po formální a obsahové stránce Bankou akceptována a přiměřeným způsobem Bance doložit, že zřízení zástavního práva k pohledávkám na pojistné plnění a existenci Zástavního práva podle této Smlouvy řádně oznámil pojistiteli. Tím není dotčeno právo Banky oznámit tuto skutečnost pojistiteli samostatně;
 - Budoucí vlastník se zavazuje Bankou schválené pojištění Nemovitosti do doby zániku Zajištěných dluhů jejich splacením udržovat a rozšiřovat zejména v závislosti na hodnotě Nemovitosti a pojistných podmínkách pojistitele tak, aby v případě pojistné události pojistitel poskytl nejvyšší objektivně možné plnění;
 - k prokázání existence a trvání požadovaného pojištění předloží Budoucí vlastník Bance doklady o zaplacení pojistného, a to vždy nejpozději do 10 pracovních dnů po termínu splatnosti smluvně sjednané platby pojistného. Na žádost Banky je Budoucí vlastník povinen v Bankou určené přiměřené lhůtě předložit doklady prokazující existenci pojištění kdykoli za trvání této Smlouvy.

ČLÁNEK VI REALIZACE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

- Nebude-li některý Zajištěný dluh zaplacen řádně a včas, je Banka oprávněna prodat Nemovitosti Přímým prodejem, přičemž Přímý prodej podléhá následujícím pravidlům, jejichž splnění ze strany Banky bude považováno za splnění podmínek o prodeji s odbornou péčí stanovených Občanským zákoníkem:
 - Banka je povinna písemně oznámit Zástavci úmysl provést Přímý prodej. Toto oznámení musí obsahovat informace o plánovaném postupu Přímého prodeje, včetně způsobu jeho zveřejnění a případného využití služeb třetích stran (kterými budou renomovaní zprostředkovatelé obchodů s nemovitostmi);

- b) Banka je povinná oznámit nabídku Přímého prodeje vhodným způsobem, a to v závislosti na povaze Nemovitostí a pravděpodobných kupujících, přičemž nabídka musí být vždy zveřejněna prostřednictvím alespoň jednoho placeného inzerátu v českém deníku nebo týdeníku;
 - c) Zástavce souhlasí, že na žádost Banky okamžitě poskytne Bance veškeré dokumenty a informace týkající se Nemovitostí, které Banka může rozumně požadovat za účelem jejich poskytnutí zájemcům o Nemovitosti tak, aby byla maximalizována nabídková cena, pokud Zástavce, dle vylučného uvážení Banky, neposkytne příslušné dokumenty a informace v přiměřené lhůtě, je Banka oprávněna provést Přímý prodej výhradně na základě dokumentů a informací, které má v daném okamžiku k dispozici;
 - d) zájemci o Nemovitosti budou mít lhůtu nejméně 1 měsíc k podávání závazných nabídek ohledně Nemovitostí. Tato lhůta zahrnuje i lhůtu pro prostudování informací a dokumentů týkajících se Nemovitostí;
 - e) Banka může prodat Nemovitosti bez záruk a prohlášení ohledně Nemovitosti tak, aby kupující Nemovitosti měli vůči Bance ve vztahu k Přímému prodeji co nejméně nároků;
 - f) Banka nemusí zvažovat nabídky, které by Banku vystavily úvěrovému riziku, riziku souvisejícímu s vypořádáním transakce, nebo riziku právnímu, daňovému, obchodnímu nebo jinému. Zejména, nikoli však výlučně, Banka bude oprávněna nastavit podmínky Přímého prodeje tak, aby zvýhodňovaly, a zároveň je oprávněna zvýhodnit (v rozsahu rozumného obchodního uvažování):
 - i) nabídky obsahující okamžitou platbu oproti pozdějším platbám;
 - ii) nabídky strukturované k minimalizaci daňového zatížení Banky oproti nabídkám vystavujícím Banku daňovými náklady či rizikům takových nákladů; a
 - iii) bezpodmínečné nabídky oproti nabídkám, na něž se vztahují právní, administrativní, obchodní, či jiné podmínky;
 - g) Banka je povinná předat Zástavci protokol s vyhodnocením nabídek; a
 - h) za výše uvedených podmínek, je Banka povinná uzavřít smlouvu o prodeji a koupí Nemovitostí se zájemcem, který předložil nejlepší nabídku (dle rozumného uvážení Banky postupující s odbornou péčí).
2. Banka je podle svého uvážení oprávněna namísto Přímého prodeje zpeněžit Zástavu ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem věci.
 3. Zástavce je oprávněn složit obvyklou cenu Nemovitostí. Obvyklá cena Nemovitostí bude určena znaleckým posudkem znalce určeného Bankou. Pokud Zástavce do 5 pracovních dnů od oznámení Banky o určení znalce doručí Bance svůj písemný nesouhlas s určením znalce, dojde k výběru znalce společně Bankou a Zástavcem. Nedojde-li k dohodě o osobě znalce do 10 pracovních dnů od doručení nesouhlasu Zástavce, určí znalec s konečnou platností Banka. Výsledek znaleckého posudku bude závazný pro Banku i Zástavce. Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku nese Zástavce. Banka je povinná na výzvu sdělit Zástavci, jakým způsobem má složit obvyklou cenu Nemovitostí. Od okamžiku složení obvyklé ceny Nemovitostí se Zástavní právo nadále vztahuje na složenou obvyklou cenu Nemovitostí a zaniká ve vztahu k Nemovitostem. Banka je oprávněna obvyklou cenu Nemovitostí držet jako jistotu do splnění Zajištěných dluhů, Banka není povinná složenou obvyklou cenu Nemovitostí úročit. Banka je povinná na výzvu sdělit Zástavci, jaká část složené ceny Nemovitostí byla použita k úhradě Zajištěných dluhů, a aktuální výši zůstatku složené ceny Nemovitostí. V případě zániku Zajištěných dluhů Banka vrátí přebytek převodem na bankovní účet, který k tomuto účelu písemně určí Zástavce.
 4. Banka je oprávněna inkasovat částky odpovídající svým splatným pohledávkám za Zástavcem z disponibilních zůstatků na účtech vedených Bankou pro Zástavce a použít je na jejich úhradu. Banka je oprávněna započítat své splatné pohledávky za Zástavcem proti jakýmkoli pohledávkám Zástavce za Bankou. Právo inkasovat částky nebo započítat pohledávky má Banka bez ohledu na splatnost pohledávek Zástavce, pokyny Zástavce k nakládání s prostředky, za které jsou prostředky denominovány a právní vztah, ze kterého vyplývají.
 5. Je-li pohledávka Banky za Zástavcem evidována v jiné měně, než je měna pohledávky Zástavce, bude přepočten proveden za použití kurzu Banky CZK – deviza střed, platného pro den provedení přepočtu. Není-li použití směnného kurzu stanoveného k tomuto dni z jakéhokoliv důvodu možné, použije Banka směnný kurz stanovený k nejbližšímu předcházejícímu pracovnímu dni.

ČLÁNEK VII SMLOUVA O BUDOUCÍ ZÁSTAVNÍ SMLOUVĚ

1. Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Banku, pokud na Nemovitostech dojde ke stavbě, která není předmětem Zástavního práva. Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) se zavazuje s Bankou uzavřít další zástavní smlouvu a zřídit zástavní právo k takovéto stavbě ve prospěch Banky k zajištění Zajištěných dluhů za podmínek obdobných v této Smlouvě do 20 pracovních dnů od doručení výzvy Banky.
2. Na výzvu Banky a za podmínek pro ni přijatelných je Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) povinen:
 - a) pojišťit nemovitosti specifikované v čl. VII, odst. 1 této Smlouvy; a
 - b) podle požadavku Banky buď uzavřít s Bankou smlouvu o zřízení zástavního práva k pohledávkám z tohoto pojištění anebo ve znění Bankou odsouhlaseném oznámit pojišťovně existenci zástavního práva ve prospěch Banky a prokázat Bance doručení takového oznámení.

3. Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) se dále zavazuje uzavřít bez zbytečného odkladu s Bankou další Zástavní smlouvu a zřídít Zástavní právo ve prospěch Banky k zajištění Zajištěných dluhů za podmínek obecných v této Smlouvě v případě, že Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) nabude vlastnické právo k pozemkům (popř. též k podílům na pozemcích), které zajišťují přístup k Nemovitostem a které nejsou předmětem Zástavního práva. Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) je povinen tak učinit do 20 pracovních dnů poté, kdy nabude vlastnické právo k těmto pozemkům (podílům na pozemcích).

ČLÁNEK VIII SMLUVNÍ POKUTA

1. Při každém jednotlivém porušení některého dluhu nebo povinnosti Zástavce či Budoucího vlastníka (podle kontextu) podle této Smlouvy, zejména povinnosti podle čl. V, odst. 2 a 3 a čl. VII, může Banka po Zástavci nebo Budoucím vlastníkovi (podle kontextu) požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000,00 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Pokud se ukáže, že kterékoli z prohlášení Zástavce či prohlášení Budoucího vlastníka podle čl. V, odst. 1 je nepravdivé, nepřesné, neúplné nebo v podstatném ohledu zavádějící, je to porušení povinnosti Zástavce či Budoucího vlastníka (podle kontextu) podle této Smlouvy.
2. Banka má právo výši smluvní pokuty přiměřeně snížit. Banka je oprávněná požadovat smluvní pokutu, jakmile se dozví o porušení povinnosti z této Smlouvy a písemně Zástavce či Budoucího vlastníka (podle kontextu) na tuto skutečnost upozorní. Pokud porušení povinnosti Zástavce či Budoucího vlastníka z této Smlouvy trvá, je Banka oprávněna požadovat smluvní pokutu i opakovaně. Zástavce či Budoucí vlastník (podle kontextu) zaplatí smluvní pokutu Bance na základě písemné výzvy Banky, ve které Banka uvede důvod jejího uplatnění, její výši, lhůtu splatnosti, která nebude kratší než 5 kalendářních dnů, a číslo účtu, kam má být smluvní pokuta zaplacená.
3. Zánik této Smlouvy, existence okolností vylučujících odpovědnost ani nedostatek zavinění Zástavce či Budoucího vlastníka (podle kontextu) nezpůsobují zánik nároku Banky na smluvní pokutu. Zaplacením smluvní pokuty nezániká povinnost Zástavce či Budoucího vlastníka (podle kontextu) splnit porušenou povinnost, nárok Banky na náhradu škody ani jiná práva v takovém případě Bance náležící. Banka má vedle smluvní pokuty právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to v plné výši. Skutečnost, že Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) oznámil Bance, že porušil nebo poruší právní povinnost, a upozornil na možné následky, jej nezbavuje povinnosti zaplatit smluvní pokutu a nahradit Bance škodu tímto porušením způsobenou v plné výši.

ČLÁNEK IX ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu všech smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv. Zástavce ani Budoucí vlastník není oprávněn tuto Smlouvu vypovědět ani od ní odstoupit. Smluvní strany se dohodly vyloučit použití § 1978 odst. 2 Občanského zákoníku, tedy že marné uplynutí dodatečné lhůty nemá za následek automatické odstoupení od této Smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že všechna práva a povinnosti Zástavce z této Smlouvy se převedou na Budoucího vlastníka s účinností ke dni, kdy Budoucí vlastník nabyl vlastnické právo k nemovitostem. Tímto dnem Budoucí vlastník vstoupí do všech práv a povinností Zástavce podle této Smlouvy a veškerá ustanovení této Smlouvy vztahující se k Zástavci se od toho dne vztahují na Budoucího vlastníka.
3. Zástavce a Budoucí vlastník potvrzují, že si jsou vědomi povahy a hodnoty plnění, která si Banka a Klient mají poskytnout podle Zajištěných smluv, souhlasí s podmínkami a cenami těchto plnění, prohlašují, že nejde o plnění, která by vůči sobě byla v hrubém nepoměru a vzdávají se práva požadovat zrušení této Smlouvy podle § 1793 Občanského zákoníku.
4. Tato Smlouva je uzavřena v tolika vyhotoveních, tak aby každá ze smluvních stran obdržela alespoň 1 vyhotovení a 1 vyhotovení bylo použito pro účely zápisu práv či omezení podle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
5. Budo-li některé ujednání této Smlouvy shledáno neplatným či nevymahatelným a takové ujednání je oddělitelné od ostatního obsahu této Smlouvy, bude neplatné jen takové ujednání, pokud lze předpokládat, že by tato Smlouva byla uzavřena i bez něj; takové neplatné či nevymahatelné ujednání smluvní strany nahradí jiným ujednáním s účinky maximálně se blížícími záměru sledovanému původním ujednáním.
6. Písemnosti budou zasílány takto: Bance na adresu: Česká spořitelna, a.s., Správa účtů a klientské dokumentace, Dobřenice 205, PSČ 503 25 a ostatním smluvním stranám na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, v případě změny adresy u kterékoli ze smluvních stran budou písemnosti zasílány na adresu, která bude příslušnou smluvní stranou v dostatečném předstihu písemně oznámena ostatním smluvním stranám. Pokud Zástavce či Budoucí vlastník vědomě zmaří doručení zásilky, platí, že zásilka mu řádně došla.
7. Tato Smlouva se řídí českým právním řádem.

