

ZÁSTAVNÍ SMLOUVA K NEMOVITOSTEM**Státní fond rozvoje bydlení**

IČ: 70856788

se sídlem: Vinohradská 1896/46, Vinohrady, 120 00 Praha

zastoupený:, ředitelka Státního fondu rozvoje bydlení
na straně jedné jako zástavní věřitel (dále jen „zástavní věřitel“)

a

Dům B.Němcové čp. 677, 678, bytové družstvo

IČ: 28001991

se sídlem: Boženy Němcové 678, Nové Město, 337 01 Rokycany

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl Dr, vložka 2070

zastoupený:, předseda představenstva a, místopředseda představenstva
na straně druhé jako zástavce (dále jen „zástavce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 1309 až § 1394 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

tuto

zástavní smlouvu k nemovitostem:**Článek I.****Úvodní ustanovení**

1. Dne 20.12.2017 byla mezi zástavním věřitelem a zástavcem uzavřena Smlouva o úvěru, registrační číslo smlouvy: 46841623 (dále jen „Smlouva o úvěru“) za účelem poskytnutí úvěru až do výše **2 106 720,00 Kč** (slovy: Dvamiliónyjednostošesttisícšedsmsetdvacet korunčeských) na účel opravy a modernizace bytového domu čp. 677 a čp. 678 na pozemcích parc. č. St. 1545, v katastrálním území a obci Rokycany, část obce Nové Město. Oprava a modernizace domu bude probíhat v souladu s podmínkami nařízení vlády č. 468/2012 Sb., ze dne 5. prosince 2012 o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů v platném znění (dále jen „NV 468/2012 Sb.“).
2. Na základě Smlouvy o úvěru bude zástavním věřitelem poskytnut zástavci úvěr dle odstavce 1. tohoto Článku této Zástavní smlouvy k nemovitostem (dále jen „Zástavní smlouvy“) se splatností do

30.11.2027. Zástavce prohlašuje, že bude mít závazek vůči zástavnímu věřiteli až do výše 2 106 720,00 Kč (slovy: Dvamiliónyjednostošetstisícsetdvacet korunčeských) dle Smlouvy o úvěru, a že tento budoucí závazek jako trvajících ke dni podpisu této Zástavní smlouvy bez výhrad uznává.

3. Zástavce je výlučným vlastníkem nemovitostí:

- pozemek parc. č. St. 1545 o výměře 371 m², jehož součástí je stavba č.p. 677 a č.p. 678, bytový dům,
zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 7286, pro Katastrální území Rokycany, obec Rokycany, u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí ze dne 14.08.2017.

4. Smluvní strany se dohodly na zajištění řádného a včasného splacení úvěru specifikovaného v odst. 1. a 2. tohoto Článku této Zástavní smlouvy včetně příslušenství a smluvních pokut formou zřízení zástavního práva k nemovitostem uvedeným v Článku III. odst. 1 této Zástavní smlouvy.

Článek II.

Zajištěné dluhy a smluvní pokuty

1. Předmětem této Zástavní smlouvy je zajištění následujících dluhů zástavce vůči zástavnímu věřiteli včetně jejich příslušenství a zajištění smluvních pokut, které budou vznikat v době od uzavření Smlouvy o úvěru do uplynutí 6 měsíců po termínu konečné splatnosti úvěru, který byl Smlouvou o úvěru poskytnut, nejméně však po dobu 10 let od uzavření Smlouvy o úvěru:

- a. dluh z úvěru, který bude poskytnut zástavním věřitelem z titulu Smlouvy o úvěru, a to až do částky 2 106 720,00 Kč s příslušenstvím;
- b. dluh z právního titulu bezdůvodného obohacení zástavce na úkor zástavního věřitele v důsledku odstoupení zástavního věřitele od Smlouvy o úvěru a to až do částky 3 160 080,00 Kč;
- c. smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč podle článku X. odst. 1 písm. a) Smlouvy o úvěru;
- d. smluvní pokuta ve výši 50.000,- Kč podle článku X. odst. 1 písm. b) Smlouvy o úvěru;
- e. smluvní pokuta ve výši 500.000,- Kč podle článku X. odst. 1 písm. c) a e) Smlouvy o úvěru;
- f. smluvní pokuta ve výši 20.000,- Kč podle článku X. odst. 1 písm. d) a f) Smlouvy o úvěru;
- g. smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč podle článku X. odst. 1 písm. g) Smlouvy o úvěru;
- h. smluvní pokuta ve výši 250.000,- Kč podle článku X. odst. 1 písm. h) Smlouvy o úvěru.

2. Dále je předmětem této Zástavní smlouvy zajištění smluvních pokut, které budou vznikat v době od provedení vkladu zástavního práva dle této Zástavní smlouvy do katastru nemovitostí a po dobu trvání zástavního práva:

- a. smluvní pokuta ve výši 5 000,- Kč podle Článku V. odst. 4. této Zástavní smlouvy.

Článek III.

Zástava

1. Zástavce **d á v á** touto Zástavní smlouvou do zástavy zástavnímu věřiteli nemovitosti:

- pozemek parc. č. St. 1545, o výměře 371 m², jehož součástí je stavba č.p. 677 a č.p. 678, bytový dům, zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 7286, pro Katastrální území Rokycany, obec Rokycany, u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí ze dne 14.08.2017 (dále jen „předmět

zástavy") k zajištění dluhu zástavce a smluvních pokut uvedených v článku II. této smlouvy. Na základě této smlouvy se **z ř i z u j e** zástavní právo k předmětu zástavy včetně příslušenství ve prospěch zástavního věřitele.

2. Zástavní věřitel zástavní právo dle odst. 1 tohoto Článku této Zástavní smlouvy **p ř i j í m á**.
3. Zástavce prohlašuje, že ke dni podpisu této Zástavní smlouvy zástava *není* zatížena právem třetí osoby a na zástavě nevázne žádný závazek.
Zástavce prohlašuje, že se zástavou nebyla učiněna žádná dispozice, která by znemožňovala nebo zpochybnila vznik zástavního práva dle této Zástavní smlouvy.

Článek IV.

Vznik zástavního práva

1. Zástavní právo k nemovitosti, která je předmětem zástavy, vzniká zápisem tohoto práva do katastru nemovitostí provedeným formou vkladu dle katastrálního zákona.

Článek V.

Práva a povinnosti ze zástavního práva

1. Zástavce se zavazuje nejpozději do 15 dnů po provedení vkladu zástavního práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí předložit zástavnímu věřiteli originál příslušného výpisu z katastru nemovitostí s vyznačeným zástavním právem ve prospěch zástavního věřitele.
2. Zástavce se zavazuje zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na úkor zástavního věřitele, řádně pečovat o předmět zástavy a nijak nesnižovat hodnotu zástavy. Stane-li se činem zástavce dostatečná jistota zástavního věřitele nedostatečnou nebo sníží-li se nedostatečná jistota, zástavce ji přiměřeně doplní. Pro případ porušení tohoto odstavce se sjednává smluvní pokuta ve výši 10 % z poskytnutého úvěru za každý jednotlivý případ porušení s tím, že tuto smluvní pokutu lze uplatnit i opakovaně.
3. Zástavce se zavazuje na výzvu zástavního věřitele zpřístupnit zástavnímu věřiteli nebo jím pověřeným či zplnomocněným osobám předmět zástavy za účelem kontroly jeho stavu.
4. Pro případ porušení závazků dle předchozích odstavců tohoto Článku V. odst. 1. a 3. této Zástavní smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení, s tím, že tuto smluvní pokutu lze uplatnit i opakovaně.

Článek VI.

Výkon zástavního práva

1. Jakmile jsou zajištěný dluh, jeho část nebo zajištěná smluvní pokuta splatné, může se zástavní věřitel uspokojit způsobem, o němž se dohodl se zástavcem v této Zástavní smlouvě.
2. Zástavce souhlasí s tím, že zástavní věřitel si zástavu ponechá za cenu obvyklou ke dni splatnosti zajištěného dluhu, jeho části nebo smluvní pokuty a že se zástavci vydá, oč hodnota zástavy případně převyšuje hodnotu zajištěného dluhu, jeho části nebo smluvní pokutu. Zástavní věřitel je také oprávněn předmět zástavy prodat ve veřejné dražbě nebo předmět zástavy prodat podle jiného zákona a uspokojit z výtěžku prodeje předmětu zástavy svoji splatnou pohledávku

za zástavcem. Zástavní věřitel má vůči zástavci právo na náhradu nutných nákladů vynaložených při výkonu zástavního práva.

3. Dojde-li k výkonu zástavního práva podle této Zástavní smlouvy, zavazuje se zástavce předat veškerou technickou, smluvní a jinou dokumentaci, vztahující se k předmětu zástavy, zástavnímu věřiteli do 30 dnů od doručení výzvy zástavního věřitele zástavci.
4. Jestliže v souvislosti s uplatněním nároků ze zástavního práva dojde k bezdůvodnému obohacení zástavního věřitele, zavazuje se zástavní věřitel to, co bezdůvodným obohacením nabyl, navrátit zástavci na jeho žádost do 60 dnů od doručení žádosti.
5. V ostatním se výkon zástavního práva řídí ustanovením § 1360 až 1370 občanského zákoníku.

Článek VII.

Zánik zástavního práva

1. Zanikne-li zajištěný dluh, zanikne i zástavní právo. Zástavní právo zanikne, ale pohledávka trvá v případech a za podmínek uvedených v ustanovení § 1377 občanského zákoníku.
2. Je-li zástavní právo zapsáno do katastru nemovitostí i po svém zániku, jedná se o závalu vážnoucí na zástavě.
3. Zaniklo-li zástavní právo k předmětu zástavy, vydá zástavní věřitel na žádost zástavce do 20 pracovních dnů zástavci o této skutečnosti písemné potvrzení. Nepotvrdil-li zástavní věřitel zástavci na jeho žádost v uvedené lhůtě zánik zástavního práva, nahradí škodu z toho vzniklou. Návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí podá zástavce.

Článek VIII.

Práva zástavce jako vlastníka při uvolnění zástavy a záměna zástavního práva

1. Uvolní-li se zástava zánikem zástavního práva a není-li v katastru nemovitostí zápis o zástavním právu ještě vymazán, považuje se zástavní právo za uvolněné a zástavce nemovitostí může spojit uvolněné zástavní právo s jiným dluhem, který nepřevyšuje původní dluh.
2. Požádá-li o to zástavce, запиše se do katastru nemovitostí, že je zástavní právo uvolněné, a že zajištění původního dluhu pominulo, prokáže-li zánik zástavního práva listinou potvrzenou zástavním věřitelem nebo rozhodnutím soudu nebo jinou veřejnou listinou. Nezajistí-li zástavce uvolněným zástavním právem jiný dluh do 10 let od zápisu uvolnění zástavního práva, jeho právo tak učinit tak zaniká.
3. Bylo-li do katastru nemovitostí zapsáno uvolnění zástavního práva, lze je před uplynutím 10 let vymazat jen společně se zástavním právem.
4. Nezajistil-li zástavce uvolněným zástavním právem nový dluh, nepřihlíží se po zpeněžení zástavy k uvolněnému zástavnímu právu při rozdělení výtěžku.
5. Zástavce se zavazuje, že zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí nezajistí nový dluh, a že nezajistí uvolněným zástavním právem nový dluh, dokud trvá zástavní právo pro zástavního věřitele, v jehož prospěch se zástavce touto smlouvou zavázal.

6. Zástavce se zavazuje, že neumožní zápis nového zástavního práva namísto zástavního práva starého.

Článek IX. Doručování

1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti, které se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou na adresu sídla zástavního věřitele a na adresu sídla zástavce uvedené v záhlaví této Zástavní smlouvy nebo datovou schránkou.
2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že písemnost byla doručena řádně:
 - a) při doručování osobně:
 - dnem faktického přijetí písemnosti smluvní stranou, nebo
 - dnem, v němž byla na adrese smluvní strany doručena písemnost osobě určené k přebírání listovních zásilek, nebo
 - dnem, kdy byla na adrese smluvní strany doručována písemnost osobě určené k přebírání listovních zásilek a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít,
 - b) při doručování poštou:
 - dnem předání listovní zásilky smluvní straně, nebo
 - dnem, kdy smluvní strana při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzala či odmítla zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či pracoviště zástavního věřitele anebo adresy či sídla zástavce a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.

Článek X. Vklad zástavního práva

1. Na základě této Zástavní smlouvy a pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu zástavního práva provede příslušný katastrální úřad zápis zástavního práva zástavního věřitele na příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí. Návrh na vklad podává zástavce.
2. Bude-li návrh na vklad zástavního práva zřízeného podle této Zástavní smlouvy do katastru nemovitostí pravomocně zamítnut či bude vzat zpět z důvodu vad, zavazují se strany neprodleně odstranit důvody zamítnutí návrhu na vklad nebo jeho zpětvzetí, a to i případným zrušením této Zástavní smlouvy a uzavřením Zástavní smlouvy nové. Neposkytne-li zástavce potřebnou součinnost ke zřízení zástavního práva do dvou měsíců od uzavření této Zástavní smlouvy, je povinen uhradit zástavnímu věřiteli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč. Právní účinky uznání závazku dle této Zástavní smlouvy zůstávají zachovány, stejně tak i ujednání týkající se smluvních pokut.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Tato Zástavní smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami.
2. Tato Zástavní smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb.,

občanský zákoník a zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

3. Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady spojené se zřízením a vkladem a výmazem zástavního práva do katastru nemovitostí nese zástavce.
4. Smluvní strany se zavazují vzájemně včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této Zástavní smlouvy a vyvinout potřebnou součinnost k plnění této Zástavní smlouvy.
5. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této Zástavní smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této Zástavní smlouvy.
6. Tuto Zástavní smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami na téže listině.
7. Tato Zástavní smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nich zástavní věřitel obdrží dvě vyhotovení, zástavce obdrží jedno vyhotovení a jeden stejnopis je určen pro řízení u příslušného katastrálního úřadu. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.
8. Smluvní strany potvrzují, že si tuto Zástavní smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.

V Praze dne

zástavní věřitel

V dne

zástavce

Státní fond rozvoje bydlení

.....
ředitelka Fondu

Dům B. Němcové čp. 677, 678, bytové družstvo

.....
předseda představenstva

Dům B. Němcové čp. 677, 678, bytové družstvo

.....
místopředseda představenstva