

Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti

I. Smluvní strany

1.1 Zástavní věřitel

Jméno a příjmení:

Datum narození:

Adresa:

Číslo účtu:

(dále v této smlouvě jako „zástavní věřitel“) na straně jedné

a

1.2 Zástavní dlužník

Jméno a příjmení:

Datum narození:

Trvale bytem:

Číslo účtu:

(dále v této smlouvě jako „zástavní dlužník“) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne tuto smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovité věci ve smyslu ust. § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „ObčZ“ (dále jen „smlouva“):

II. Předmět smlouvy

2.1 Zástavní věřitel, jakožto zapůjčitel, zástavní dlužník jakožto vydlužitel spolu uzavřeli dne _____ Smlouvu o zápůjčce (dále jen „smlouva o zápůjčce“):

2.1.1 Číslo smlouvy o zápůjčce:

2.1.2 Výše zápůjčky:

2.1.3 Doba trvání zápůjčky (počet měsíců):

2.1.4 Konečná splatnost zápůjčky:

2.1.5 Pohledávky ze smlouvy o zápůjčce:

- a) peněžitá pohledávka zástavního věřitele jakožto zapůjčitele, za zástavním dlužníkem jakožto vydlužitelem na splacení jistiny zápůjčky ve výši _____ s příslušenstvím v podobě běžného úroku (ust. § 2392 ObčZ) s konečnou splatností uvedenou v článku 2.1.4 této smlouvy;
- b) budoucí peněžitě pohledávky, a to pohledávky zástavního věřitele z případného porušení smlouvy o zápůjčce (včetně pohledávek na zaplacení smluvního úroku z prodlení a smluvních pokut dohodnutých ve smlouvě o zápůjčce), pohledávky zástavního věřitele z případného odstoupení od smlouvy o úvěru, pohledávky z bezdůvodného obohacení vzniklé v případě, že by smlouva o zápůjčce byla shledána neplatnou, pohledávky na náhradu nákladů, které zástavní věřitel vynaloží v souvislosti s výkonem svých práv a povinností ze smlouvy o zápůjčce, to vše do celkové výše _____ vzniklé nejpozději do dne uvedeného v článku 2.1.4 této smlouvy.

2.2 Zástavní dlužník, který je vydlužitelem ve vztahu založeném shora popsanou smlouvou o zápůjčce je výlučným vlastníkem následující nemovité věci, přičemž prohlašuje, že nemovitost se nenachází ve společném jmění manželů:

...

(nemovitosti a) – f) výše též „zástava“ nebo „nemovitost“).

2.3 V případě, že zástavní dlužník nabyt nemovitost před rokem 1993, přikládají se k této smlouvě i originál nebo ověřenou kopii nabývacího titulu (smlouvy, rozhodnutí státního notáře apod.).

III. Zástavní právo

3.1 Zástavní dlužník touto smlouvou zřizuje ve prospěch zástavního věřitele zástavní právo k nemovitosti označené v čl. 2.2 této smlouvy, a to k zajištění:

i) veškerých pohledávek zástavního věřitele ze smlouvy o zápůjčce, uvedené v čl. 2.1 této smlouvy, specifikovaných v čl. 2.1.5. výše a

ii) veškerých budoucích peněžitých pohledávek zástavního věřitele z této smlouvy, a to zejména pohledávky na náhradu škody případně vzniklé z porušení této smlouvy, pohledávky na uhrazení smluvních pokut podle této smlouvy, a to vše do celkové výše _____, vzniklé nejpozději do dne uvedeného v článku 2.1.4 této smlouvy,

a zástavní věřitel toto zástavní právo přijímá.

3.2 Zástavní právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Smluvní strany se zavazují neprodleně po uzavření této smlouvy učinit veškeré kroky potřebné pro zápis zástavního práva do katastru nemovitostí. Nemovitost zůstává nadále v plné dispozici zástavního dlužníka a tento nese nebezpečí škody na ní.

3.3 Nebude-li pohledávka ze smlouvy o zápůjčce uvedená v článku 2.1.5 této smlouvy, plněna řádně a včas, nebo pokud dojde k odstoupení od smlouvy o zápůjčce a zástavní dlužník poskytnuté prostředky nevrátí, a dále pokud nebudou plněny pohledávky z této smlouvy uvedené v článku 3.1. této smlouvy, má zástavní věřitel právo požadovat uspokojení pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy.

3.4 Smluvní strany se ve smyslu ust. § 1359 odst. 1 ObčZ dohodly na tom, že případný výkon zástavního práva provede zástavní věřitel formou veřejné dražby. V takovém případě je zástavní věřitel oprávněn vybrat dražebníka podle vlastního uvážení. Náklady prováděné veřejné dražby budou hrazeny z výtěžku dražby.

3.5 Zástavní dlužník poskytne zástavnímu věřiteli veškerou součinnost požadovanou zástavním věřitelem v souvislosti s prodejem nemovitosti. V případě porušení povinnosti podle předcházející věty zaplatí zástavce zástavnímu věřiteli smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním předmětné povinnosti.

3.6 V případě prodeje nemovitosti je zástavce ve lhůtě nejdéle 20 pracovních dnů ode dne doručení oznámení zástavního věřitele o chystaném prodeji nemovitosti povinen vyklidit nemovitost, a to na vlastní náklady. V případě porušení povinnosti podle předcházející věty zaplatí zástavce zástavnímu věřiteli smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním předmětné povinnosti.

3.7 Dojde – li k řádnému uhrazení pohledávky plynoucí ze smlouvy o zápůjčce a zároveň budou ze strany zástavního dlužníka plně uhrazeny i všechny případné smluvní pokuty či uplatněné náhrady škody plynoucí z této smlouvy nebo smlouvy o zápůjčce, je zástavní věřitel nejpozději do 30 dnů od plného uhrazení všech těchto pohledávek povinen učinit všechny kroky potřebné k výmazu zástavního práva dle této smlouvy z katastru nemovitostí, tj. zejména podat návrh na výmaz tohoto práva a vyvíjet součinnost směřující k pravomocnému vyhovění tomuto návrhu. V případě porušení této povinnosti je zástavní věřitel povinen nahradit zástavnímu dlužníkovi vzniklou škodu.

IV. Další práva a povinnosti smluvních stran a prohlášení zástavce

4.1 Zástavní dlužník prohlašuje, že:

- a) je plně svéprávným, výlučným a neomezeným vlastníkem nemovitosti;
- b) je oprávněn nakládat s nemovitostí a není omezen žádným rozhodnutím soudu ani rozhodnutím orgánu veřejné správy ve smluvní volnosti týkající se nakládání s nemovitostí; a že ve vztahu k jeho majetku nebylo zahájeno exekuční či insolvenční řízení a vzhledem k jeho majetkovým poměrům ani takové zahájení bezprostředně nehrozí;
- c) nemovitost není předmětem žádného sporu ani soudního či rozhodčího řízení s třetí osobou ani žádného nároku vzneseného třetí osobou;
- d) řádně uhradil veškeré daně, cla, poplatky a jiné obdobné platby požadované podle příslušných právních předpisů a ve vztahu k příslušným orgánům veřejné správy neexistují jakékoli daňové nedoplatky či rozhodnutí o posečkání daně;
- e) údaje zapsané v katastru nemovitostí ke dni uzavření této smlouvy představují úplné a pravdivé informace o všech vlastnických a jiných právech k nemovitosti ke dni podpisu této smlouvy;
- f) na nemovitosti nevázne žádné zástavní právo, omezení převodu nemovitosti, věcné břemeno, služebnost nebo jakýkoliv jiné zatížení či právo třetí osoby, kromě těch, které jsou zapsané v katastru nemovitostí ke dni podpisu této smlouvy;
- g) neuzavřel ani neučinil žádné kroky k uzavření žádné smlouvy, smíru, dohody či jiného ujednání, podle kterých by byla nemovitost zastavena nebo by k ní bylo zřízeno věcné břemeno nebo jakýkoliv jiný druh zajištění, zatížení či jiného práva a neučiní tak ani po dobu

- po uzavření této smlouvy bez souhlasu zástavního věřitele a ani nemovitost po uzavření této smlouvy nepřeveďte na jinou osobu nebo nezastaví;
- h) uzavření jakož i výkon práv a povinností z této smlouvy nevyžadují žádný souhlas nebo povolení jiných osob nebo orgánů veřejné správy nebo, pokud jej vyžadují, byl takový souhlas udělen a je platný a účinný, a byly splněny další podmínky pro uzavření této smlouvy případně stanovené právními předpisy a
 - ch) se zdrží všeho, čím by se zhoršil stav nemovitosti na újmu zástavního věřitele.
- 4.2** Zástavní dlužník se zavazuje, že po dobu existence zástavního práva podle této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele zejména:
- a) neuzavře žádnou smlouvu, smír, dohodu či jiné ujednání, na základě, kterých by nemovitost byla zatížena věcným právem třetí osoby;
 - b) neposkytne žádné osobě jakékoliv právo užívat, spoluužívat (včetně nájmu) nebo držet nemovitost;
 - c) neprodá ani jinak nezciží ani nedá souhlas k žádné jiné dispozici s nemovitostí nebo její částí.
- 4.3** Zástavní dlužník je povinen neprodleně písemně informovat zástavního věřitele:
- a) o porušení nebo nesplnění jakéhokoliv závazku vyplývajícího z této smlouvy;
 - b) pokud bude podán návrh na výkon rozhodnutí nebo nařízen výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti nebo vznesen jakýkoli nárok k nemovitosti, a učinit veškeré úkony nezbytné pro odvrácení takového výkonu rozhodnutí, popřípadě odmítnutí takových nároků;
 - c) o jakémkoli soudním, rozhodčím či správním řízení, jehož předmětem je nebo může být nemovitost, o hrozících škodách a sporech nebo řízeních týkajících se nemovitosti; a
 - d) o veškerých dalších skutečnostech týkajících se nemovitosti, o kterých lze důvodně předpokládat, že by je zástavní věřitel s ohledem na kvalitu nemovitosti a její využitelnost k uspokojení pohledávek měl znát.
- 4.4** Zástavní dlužník se zavazuje, že:
- a) bude užívat nemovitost řádným způsobem a při užívání nemovitosti bude jednat s péčí řádného hospodáře;
 - b) opravovat a udržovat nemovitost v dobrém stavu, včetně všech jejích součástí a příslušenství;
 - c) bude vykonávat práva a povinnosti vlastníka nemovitosti tak, aby nedošlo ke zpochybnění či zhoršení postavení a práv zástavního věřitele, včetně zhoršení možnosti zpeněžení nemovitosti a
 - d) bude řádně platit veškeré daně, cla, poplatky nebo jiné obdobné platby požadované podle příslušných právních předpisů.
- 4.5** Splnění těchto povinností je zástavní dlužník povinen zástavnímu věřiteli kdykoliv na požádání neprodleně prokázat. Zástavní věřitel je oprávněn vyžadovat informace od příslušných úřadů a věřitelů o plnění výše uvedených povinností zástavce. V případě, že vyjde najevo, že prohlášení a závazky zástavního dlužníka formulované v čl. 4.1–4.4 jsou nepravdivé nebo v podstatných ohledech neúplné či zavádějící, resp. že tyto závazky zástavní dlužník porušil, je zástavní dlužník povinen nahradit zástavnímu věřiteli veškerou škodu tím vzniklou.
- 4.6** Zástavní dlužník se zavazuje, že poskytne na požádání zástavního věřitele dodatečné zajištění pohledávek, pokud zajištění pohledávek nebo jeho část podle této smlouvy zanikne, stane se neúčinným, zhorší se nebo bude jakýmkoliv jiným způsobem zpochybněno.
- 4.7** Zástavní dlužník je povinen zástavního věřitele písemně informovat o všech podstatných změnách ve skutečnostech týkajících se jeho osobního stavu, zejména jeho jména a příjmení, adresy trvalého bydliště nebo adresy pro doručování apod., a to nejdéle do 5 dnů od uskutečnění této změny. Nové údaje jsou vůči zástavnímu věřiteli účinné okamžikem, kdy mu budou řádně oznámeny.

V. Vklad zástavního práva

5.1 Zástavní právo podle této smlouvy vznikne vkladem zástavního práva k nemovitosti dle článku 2.2. do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem ve prospěch zástavního věřitele.

5.2 Zástavní dlužník se zavazuje podat návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu nejpozději do 5 pracovních dnů po uzavření této smlouvy. Právo zástavního věřitele podat návrh na vklad zástavního práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí tím není dotčeno.

5.3 Náklady související se zápisem vkladu zástavního práva k nemovitosti podle této smlouvy nese zástavní dlužník.

5.4 Smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem veškerou součinnost nutnou k úspěšnému vkladu zástavního práva ve prospěch zástavního věřitele dle této smlouvy. V případě, že tak neučiní v přiměřené lhůtě udělené v písemné výzvě druhé smluvní strany, je strana neposkytující náležitou součinnost povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý započatý den takového prodlení.

5.5 Zástavní dlužník nese veškeré náklady nutné k zápisu a výmazu zástavního práva, zejména potom správní poplatky za podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí dle aktuálně účinného znění zákona č. 634/2004 Sb.

VI. Závěrečná ustanovení

6.1 Je-li zástavních dlužníků nebo zástavních věřitelů více, jsou z této smlouvy zavázáni společně a nerozdílně.

6.2 Pokud je v této smlouvě upravena smluvní pokuta, sjednávají si smluvní strany, že právo na její zaplacení vzniká bez ohledu na otázku zavinění a splatnou se stává 5. dnem od porušení povinnosti, které ji založilo, aniž by bylo nutné písemně druhou stranu vyzývat. Uplatnění práva na smluvní pokutu nevylučuje souběžné uplatnění práva na náhradu škody způsobené porušením téže smluvní povinnosti, a to v rozsahu přesahujícím výši uplatněné smluvní pokuty.

6.3 Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými všemi stranami.

6.4 Tato smlouva a právní vztah touto smlouvou založený se řídí českým právem.

6.5 Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se této smlouvy (dále jen „zásilky“) budou doručovány na adresu uvedenou níže v této smlouvě nebo na adresu, kterou si po uzavření této smlouvy písemně sdělí. Zásilky je možné doručovat osobně, poštou, kurýrní službou nebo jiným dohodnutým způsobem umožňujícím přepravu a prokazatelné doručení zásilky. Zásilky se považují za doručené 5. pracovní den po jejich odeslání na území České republiky či 8. pracovní den po jejich odeslání na adresu do zahraničí, bez ohledu na to, jestli adresát zásilku převzal či nikoliv. V případě, že se zásilka vrátí jako nedoručitelná, považuje se za okamžik doručení den vrácení zásilky odesílateli, pokud tato skutečnost nastala dříve než ve lhůtách uvedených v předchozí větě.

Adresa pro zasílání zásilek

a) Zástavní dlužník:

b) Zástavní věřitel:

6.5 Dále účastníci prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich svobodné a pravé vůle, nebyla sepsána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V _____, dne _____

Zástavní věřitel

Jméno a příjmení:

Ověřený podpis

V _____, dne _____

Zástavní dlužník

Jméno a příjmení:

Ověřený podpis