



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

2. zasedání zastupitelstva města dne: 21. 12. 2006

Bod pořadu jednání:

Věc: Úvěr na 192 bytových jednotek –Zelené údolí II 3. etapa – dokončení díla

Zpracoval: Ing. Čeněk Svoboda, vedoucí odboru ekonomiky

odbor, oddělení: ekonomiky

telefon: 5243221

Schválil: vedoucí oddělení -

vedoucí odboru Ing. Čeněk Svoboda, vedoucí odboru ekonomiky

Projednáno: na 16. zasedání RM

Poznámka: usnesení číslo

Předkládá: Ing. Jiří Kittner, v. r.
primátor města -

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

schvaluje

text zástavní smlouvy, dle které je:

zástavním věřitelem

Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33,
čp. 969, PSČ 114 07, IČ 45317054

zástavcem

Statutární město Liberec, se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1,
Liberec 1, PSČ 460 59, IČ 00262978

zajišťovanou pohledávkou

Smlouva o hypotečním úvěru číslo 7070105230005 na částku
130 000 000,- Kč splatná k 31. 3. 2027

předmětem zástavy:

- pozemek, katastrální území Vratislavice nad Nisou, LV č.1, p.p.č. 2209/16, zastavěná plocha, nádvoří
- pozemek, katastrální území Vratislavice nad Nisou, LV č.1, p.p.č. 2209/18, zastavěná plocha, nádvoří
- pozemek, katastrální území Vratislavice nad Nisou, LV č.1, p.p.č. 2209/19, zastavěná plocha, nádvoří
- pozemek, katastrální území Vratislavice nad Nisou, LV č.1, p.p.č. 2209/20, zastavěná plocha, nádvoří
- pozemek, katastrální území Vratislavice nad Nisou, LV č.1, p.p.č. 2209/21, zastavěná plocha, nádvoří
- pozemek, katastrální území Vratislavice nad Nisou, LV č.1, p.p.č. 1845/17, zastavěná plocha, nádvoří
- budova č.p. 1575, bytový dům, na pozemku p.p.č.2209/16, k.ú. Vratislavice nad Nisou, část obce Liberec, LV č.1
- budova č.p. 1576, bytový dům, na pozemku p.p.č.2209/18, k.ú. Vratislavice nad Nisou, část obce Liberec, LV č.1
- budova č.p. 1577, bytový dům, na pozemku p.p.č.2209/19, k.ú. Vratislavice nad Nisou, část obce Liberec, LV č.1
- budova č.p. 1578, bytový dům, na pozemku p.p.č.2209/20, k.ú. Vratislavice nad Nisou, část obce Liberec, LV č.1
- budova č.p. 1579, bytový dům, na pozemku p.p.č.2209/21, k.ú. Vratislavice nad Nisou, část obce Liberec, LV č.1
- budova č.p.1580, bytový dům, na pozemku p.p.č.1845/17, k.ú. Vratislavice nad Nisou, část obce Liberec, LV č.1

a ukládá

Ing. Jiřímu Kittnerovi, primátorovi města, podniknout veškeré právní kroky potřebné k uzavření výše specifikované zástavní smlouvy.

Termín: 31. 12. 2006

Důvodová zpráva

Na základě usnesení ZM číslo 9/05 ze dne 27. 1. 2005 byla dne 18. 2. 2005 uzavřena s Komerční bankou „Smlouva o hypotečním úvěru“ k poskytnutí částky 130 mil Kč na financování projektu výstavby 192 bytových jednotek Zelené údolí II, 3. etapa.

Jednou ze základních charakteristik hypotečního úvěru je jeho zajištění nemovitostí. Pro počátek výstavby byly zvoleny jako zajišťovací prostředek pozemky, na nichž byla výstavba připravována. Hodnota samotných pozemků nestačí na krytí celého objemu sjednaného úvěru. Proto byla usnesením ZM č. 231/05 schválena změna zajištění vložení zástavního práva na všech 6 rozestavěných objektů a pozemků pod nimi.

V současné době jsou již objekty dokončeny, zkolaudovány a zaneseny do KN, a proto připravila KB, a.s. změnu zástavní smlouvy. Úvěr bude podle této smlouvy kryt zástavním právem ke všem šesti dokončeným stavbám a pozemkům, na kterých se stavby nacházejí.



(ii) právní důvod	aval směnek poskytnutý na základě Smlouvy o poskytnutí avalu
doba vzniku do:	x x x
celková výše pohledávek do:	x x x

Vždy platí, že zajištěnými pohledávkami jsou i pohledávky na ceny (úplaty) za poskytnutí služby¹, náhradu škody a na vydání bezdůvodného obohacení (zde ve výši do částky plnění poskytnutého KB Dlužníkovi) v případě, že dojde k zániku smlouvy či jiného právního úkonu, na základě kterého zajištěná pohledávka vznikla (například v případě odstoupení od smlouvy) (dále jen "Pohledávky KB").

V případě, že kterákoli Pohledávka KB bude vyjádřena v jiné měně než uvedené v tomto článku I. odstavci 2 shora, je sjednáno následující: (a) při změně denominace Pohledávky KB z právních důvodů mimo vůli smluvních stran (například při přechodu na EUR či při vydání rozsudku na jinou měnu, než na měnu Pohledávky KB) nebo (b) při vzniku budoucí pohledávky v jiné měně, než v měně uvedené u příslušné pohledávky shora, platí, že předmětná Pohledávka KB je zajištěna do výše ekvivalentu v příslušné jiné měně dle směnného kursu vyhlášeného Českou národní bankou v době vzniku předmětné Pohledávky KB či změny její denominace ("Den přepočtu"), a to do výše vyjádřené v tomto článku I. odstavci 2 shora. Následující kursové rozdíly se nezohledňují a předmětná Pohledávka KB bude zajištěna ve výši určené ke Dni přepočtu. Ustanovení článku VI. odstavce 7 se použije podpůrně.

II. Zastavení nemovitostí

1. Zřízení zástavního práva.

Zástavce sjednává ve prospěch KB k zajištění Pohledávek KB zástavní právo k Předmětu zástavy (jak je definován níže) a KB toto zástavní právo přijímá.

2. Předmět zástavy.

Zástavce zástavní právo zřizuje k:

- pozemek, katastrální území Vratislavice nad Nisou, LV č. 1, parcelní číslo 2209/16, zastavěná plocha, nádvoří
- pozemek, katastrální území Vratislavice nad Nisou, LV č. 1, parcelní číslo 2209/18, zastavěná plocha, nádvoří
- pozemek, katastrální území Vratislavice nad Nisou, LV č. 1, parcelní číslo 2209/19, zastavěná plocha, nádvoří
- pozemek, katastrální území Vratislavice nad Nisou, LV č. 1, parcelní číslo 2209/20, zastavěná plocha, nádvoří
- pozemek, katastrální území Vratislavice nad Nisou, LV č. 1, parcelní číslo 2209/21, zastavěná plocha, nádvoří
- pozemek, katastrální území Vratislavice nad Nisou, LV č. 1, parcelní číslo 1845/17, zastavěná plocha, nádvoří
- budova č. p. 1575, bytový dům, na pozemku parcelní číslo 2209/16, katastrální území Vratislavice nad Nisou, část obce Liberec, LV č. 1,
- budova č. p. 1576, bytový dům, na pozemku parcelní číslo 2209/18, katastrální území Vratislavice nad Nisou, část obce Liberec, LV č. 1,
- budova č. p. 1577, bytový dům, na pozemku parcelní číslo 2209/19, katastrální území Vratislavice nad Nisou, část obce Liberec, LV č. 1,
- budova č. p. 1578, bytový dům, na pozemku parcelní číslo 2209/20, katastrální území Vratislavice nad Nisou, část obce Liberec, LV č. 1,
- budova č. p. 1579, bytový dům, na pozemku parcelní číslo 2209/21, katastrální území Vratislavice nad Nisou, část obce Liberec, LV č. 1,
- budova č. p. 1580, bytový dům, na pozemku parcelní číslo 1845/17, katastrální území Vratislavice nad Nisou, část obce Liberec, LV č. 1,

Pozemky a budovy jsou ve výhradním vlastnictví zástavce.

(dále jen "Předmět zástavy").

V případě, že Předmět zástavy je tvořen více nemovitostmi, vztahují se veškerá ujednání uvedená v této Smlouvě na každou nemovitost spolu se všemi jejími součástmi a příslušenstvím zvlášť.

¹ u akreditivů a bankovních záruk;



3. Vznik, doba trvání a zánik.

Zástavní právo k Předmětu zástavy vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Nezanikne-li zástavní právo jiným způsobem, zástavní právo k Předmětu zástavy zaniká nejpozději v den zániku Pohledávek KB.

III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Stávající omezení, předkládání dokumentů.

Zástavce se zavazuje předat KB:

- (a) platný výpis z katastru nemovitostí nebo jiný dokument prokazující dle názoru KB dostatečným způsobem vlastnické právo Zástavce k Předmětu zástavy; a
- (b) prohlášení uvádějící významné informace týkající se Předmětu zástavy či s ní související, zejména práva třetích osob či skutečnosti snižující využitelnost či hodnotu Předmětu zástavy, a to i při jejím možném prodeji KB (například práva nájemní, užívací, ekologické škody, významné vady Předmětu zástavy apod.).

Informace dle bodu (b) výše budou poskytnuty formou uvedenou v příloze č. 1 Smlouvy jako tzv. stávající omezení.

2. Práva a povinnosti smluvních stran.

Zástavce se zavazuje, že:

- (a) bude KB řádně informovat o všech skutečnostech (zejména vzhledem k Předmětu zástavy), o kterých lze důvodně předpokládat, že mohou mít pro KB význam při vyhodnocování postavení KB ve vztahu k zajištění dle Smlouvy, nebo které by mohly mít vliv na schopnost Zástavce splnit řádně a včas své závazky vůči KB, na schopnost KB uspokojit Pohledávky KB a případně další pohledávky realizací zajištění, na změnu majitele Předmětu zástavy nebo na snížení hodnoty Předmětu zástavy;
- (b) pokud Zástavci z titulu vlastnického vztahu k Předmětu zástavy vyplývají nebo vyplynou práva podle obecně závazných právních předpisů nebo jiných závazků, bude Zástavce povinen vykonávat tato práva tak, aby nedošlo ke zpochybnění či zhoršení postavení a práv KB, včetně zhoršení možností zpeněžení Předmětu Zástavy;
- (c) pokud dojde k takové pozemkové, stavební či jiné úpravě týkající se Předmětu zástavy (např. dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění /dále též „zákon o pozemkových úpravách"/), která má za následek změnu v prostorovém či funkčním uspořádání Předmětu zástavy, popř. jejich číslování apod., je Zástavce povinen uzavřít s KB novou zástavní smlouvu, která bude totožná se Smlouvou, s výjimkou změn vyvolaných úpravou. Na základě takové smlouvy je Zástavce povinen (případně se souhlasem příslušného státního orgánu, např. pozemkového úřadu dle příslušných ustanovení zákona o pozemkových úpravách) zastavit ve prospěch KB všechny nemovitosti touto úpravou dotčené či vzniklé a náležející vlastníku Předmětu zástavy, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dní ode dne účinnosti takovéto změny či kdykoli na výzvu KB, nejpozději však do dvou (2) let ode dne, kdy byly tyto změny vyznačeny v katastru nemovitostí. Zástavci nevzniká povinnost uzavřít novou zástavní smlouvu, pokud zástavní právo, které vázne na pozemku zahrnutém do pozemkových úprav dle zákona o pozemkových úpravách, přechází na pozemek, který přešel do vlastnictví zástavce dle schváleného návrhu ve smyslu příslušných ustanovení zákona o pozemkových úpravách;
- (d) bude činit veškeré právní a faktické úkony tak, aby nebylo ohroženo, omezeno či znevýhodněno postavení KB (jako věřitele), Zástavce či snížena hodnota Předmětu zástavy, zejména bude řádně a včas opravovat a udržovat v dobrém stavu veškeré budovy a stavby, stroje a zařízení a jiné věci, které budou v kterékoliv době tvořit jakoukoliv část, součást nebo budou jinak patřit k Předmětu zástavy, přičemž tak bude činit s péčí řádného hospodáře, a umožní KB kdykoliv v rozumnou dobu volný přístup ke zjištění skutečného stavu Předmětu zástavy a plnění závazků Zástavce ze Smlouvy, a bude řádně a včas uplatňovat veškerá svá práva související s Předmětem zástavy, pokud by neuplatnění těchto práv mohlo jakkoli zhoršit postavení KB;
- (e) poskytne KB veškeré dokumenty týkající se Předmětu zástavy, a to v rozsahu a lhůtách rozumně určených KB;
- (f) bude při dispozici s Předmětem zástavy či právy z něj vyplývajících vždy v maximálním rozsahu zohledňovat oprávněné zájmy KB;
- (g) bude KB ihned informovat, pokud bude podán návrh na výkon rozhodnutí nebo nařízen výkon rozhodnutí prodejem Předmětu zástavy nebo bude-li vznesen jakýkoli nárok k Předmětu zástavy, a učiní veškeré právní a jiné úkony nezbytné pro odvrácení takového výkonu rozhodnutí, resp. pro odmítnutí takových nároků;

- (h) uhradí veškeré náklady související se zřízením, změnami či zrušením zástavního práva k Předmětu zástavy;
- (i) pokud tak KB stanoví, smlouvy, na základě kterých budou zřízena práva třetích osob k Předmětu zástavy, ať již jejich uzavření umožňuje tato Smlouva či je zakazuje, budou obsahovat ujednání o právu Zástavce od předmětných smluv odstoupit v případě, že se Pohledávka KB stane splatná a nebude splacena a zároveň k odstoupení od smlouvy bude Zástavce KB vyzván;
- (j) bez předchozího písemného souhlasu KB neučiní jakýkoli právní úkon, v důsledku kterého by byla snížena hodnota Předmětu zástavy pro KB či možnost KB dosáhnout uspokojení Pohledávek KB z Předmětu zástavy;
- (k) zajistí – v přiměřené lhůtě po doručení výzvy KB – přístup k Předmětu zástavy (případně i ve formě věcného břemene) v případě, že k Předmětu zástavy není či v důsledku změny vlastnických práv nebude přímý přístup z (i) veřejné komunikace; nebo (ii) z jiné nemovitosti ve vlastnictví třetí osoby povinné strpět přístup k Předmětu zástavy např. na základě věcného břemene; přičemž vždy platí, že přístup musí být zřízen ve prospěch každého dalšího vlastníka Předmětu zástavy, tedy nikoli výlučně jen ve prospěch osoby Zástavce;
- (l) pojistí Předmět zástavy u pojišťovny schválené KB v rozsahu stanoveném KB (včetně např. zničení a odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám), přičemž pojistné plnění se musí sjednat minimálně ve výši umožňující uvedení Předmětu zástavy do původního stavu (tj. ve výši odpovídající částce, kterou by bylo nezbytné vynaložit na uvedení Předmětu zástavy do původního stavu v případě jejího kompletního zničení či poškození), neurčí-li KB výši pojistného plnění odlišně (včetně vyšší hodnoty než zde stanovené); toto pojištění bude zachovávat po celou dobu platnosti Smlouvy v platnosti a účinnosti, nebude pojistné plnění vinkulovat ani je neomezí jinak než ve prospěch KB a v případě pojistné události, na kterou se nevztahuje povinnost vinkulace pojistného plnění, použije veškeré pojistné plnění dle svého uvážení, přednostně však na uvedení Předmětu zástavy do původního stavu; uvedené závazky platí obdobně též pro pojištění Předmětu zástavy, které již je sjednáno v době uzavření Smlouvy (KB však má právo požadovat sjednání nového pojištění v souladu se zde uvedeným). Ustanovení článku V. odstavce 4 platí obdobně;
- (m) v případě výkonu zástavního práva postupem dle článku V. odstavce 3. této Smlouvy Zástavce ve lhůtě nejdéle dvaceti (20) pracovních dnů od dne doručení oznámení KB o výkonu zástavního práva vyklidí Předmět zástavy, a to na vlastní náklady;
- (n) bude užívat a/nebo využívat Předmět zástavy řádným způsobem, při užívání a/nebo využívání Předmětu zástavy bude jednat s péčí řádného hospodáře při zachování náležité opatrnosti a bude zachovávat právní předpisy v oblasti životního prostředí, zejména pak bude jednat tak, aby nedocházelo k ekologickým škodám v/na Předmětu zástavy;
- (o) bude platit veškeré daně, odvody a poplatky týkající se vlastnictví nebo užívání Předmětu zástavy řádně a včas tak, aby práva KB na základě Smlouvy nebyla ohrožena;
- (p) bude řádně chránit své vlastnické právo k Předmětu zástavy proti jakýmkoliv nárokům třetích osob, nikoli však k újmě KB.

2.1 Některá ujednání pro zástavu Jednotky.

Je-li předmětem zástavního práva Jednotka, platí nad rámec výše uvedeného následující:

- (a) vlastník Jednotky neuzavře bez předchozího písemného souhlasu KB žádnou dohodu o tom, že se vlastnictví jednotek v Budově změní na podílové spoluvlastnictví Budovy;
- (b) vlastník Jednotky bude dodržovat veškeré povinnosti stanovené v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění;
- (c) vlastník Jednotky se bude řádně podílet na správě Budovy, bude řádně přispívat na náklady spojené se správou Budovy a pozemku, na němž se nachází Budova, a bude odstraňovat na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech Budovy způsobil sám nebo ti, kteří s ním Jednotku užívají, a vždy si bude počínat tak, aby nedocházelo ke škodám na Jednotce, ostatních jednotkách v Budově a společných částech Budovy;
- (d) vlastník Jednotky se bude řádně účastnit a vykonávat práva v orgánech Společenství vlastníků (existují-li), zejména bude hlasovat tak, aby nedošlo k ohrožení práv KB dle Smlouvy nebo snížení hodnoty Předmětu zástavy dle Smlouvy.

Jednotkou se pro účely této Smlouvy rozumí byt nebo nebytový prostor, včetně součástí a příslušenství (souhrnně též "Jednotka"), který tvoří Předmět zástavy, a Budovou se rozumí budova, ve které se Jednotka nachází (dále jen "Budova").



3. Návrh na vklad.

Zástavce je povinen podat u příslušného katastrálního úřadu bez zbytečného odkladu po podpisu Smlouvy řádně vyhotovený návrh na vklad zástavního práva k Předmětu zástavy ve prospěch KB, na jehož základě příslušný katastrální úřad do katastru nemovitostí zaregistruje (vloží) zástavní právo k Předmětu zástavy ve prospěch KB. Náklady na vyhotovení, podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu hradí v plném rozsahu Zástavce, pokud se strany nedohodnou jinak.

4. Právo užívání.

V souladu s ustanovením § 162, odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "OZ") tímto Zástavce souhlasí s tím, že – pokud (i) Zástavce poruší tuto Smlouvu či jinou Smlouvu uzavřenou s KB nebo dojde k porušení podmínek právních úkonů, na jejichž základě vznikly Pohledávky KB (tak, jak jsou definovány v článku I. výše) a taková porušení nebudou na lhůtě stanovené KB odstraněna, a (ii) KB písemně Zástavci oznámí, že na výkonu zde uvedeného práva trvá – má KB právo užívat Předmět zástavy (nebo kteroukoli jeho část) i právo přisvojovat si jeho plody a užítky (výslovně nájemné a jiné výnosy ze zastaveného Předmětu zástavy).

IV. Ujištění

1. Ujištění Zástavce.

Zástavce ujišťuje KB, že je jediným a výlučným vlastníkem Předmětu zástavy (či svého podílu na Předmětu zástavy) a je oprávněn Předmět zástavy ve prospěch KB zastavit, aniž by taková skutečnost měla vliv na existenci Předmětu zástavy, porušení právních předpisů, smluvně převzatých závazků či jiných povinností, kterými je Zástavce vázán nebo které se vztahují k Předmětu zástavy, či měla za následek vznik zvláštních povinností snižujících hodnotu Předmětu zástavy.

Zástavce dále KB ujišťuje, že s výhradou skutečností KB již sdělených, neexistují žádné skutečnosti, které by KB měla znát pro řádné posouzení hodnoty Předmětu zástavy jako zajištění Pohledávek KB, zejména: (a) na Předmětu zástavy či jakékoli jeho části, součásti nebo příslušenství, nevázne žádné věcné či jiné právo (například jiné zástavní právo, služebnost, nájemní právo nebo předkupní právo) zřízené ve prospěch Zástavce nebo jiné třetí osoby, ať již smluvně nebo jinak (například rozhodnutím finančního úřadu), ani se nelze důvodně domnívat, že by k založení nebo vzniku takového práva mělo dojít; (b) neexistuje žádná skutečnost, například soudní či jiný spor, která by mohl ohrozit právní postavení Zástavce jako majitele Předmětu zástavy (či podílu na Předmětu zástavy), a podle nejlepšího vědomí Zástavce se nelze domnívat, že by majetková práva Zástavce k Předmětu zástavy měla či mohla být jinak zpochybněna; (c) neexistuje žádná skutečnost, která by případnému nabyvateli Předmětu zástavy, který Předmět zástavy získá v důsledku výkonu práv KB ze zajištění, bránila v řádném a úplném využití Předmětu zástavy v souladu s jeho účelovým určením; (d) technický stav Předmětu zástavy neohrožuje účel zajištění, zejména případnou realizaci zástavního práva dle Smlouvy, zejména že Předmět zástavy a každá jeho součást a příslušenství jsou řádně zkolaudovány k účelu, k němuž jsou určeny, a Zástavce má veškerá další povolení a souhlasy, které jsou pro užívání Předmětu zástavy vyžadovány, a Předmět zástavy je způsobilý být předmětem zajištění Pohledávek KB; (e) na Předmětu zástavy neváznou jakékoli ekologické škody, zejména kontaminace půdy, a jsou řádně dodržovány veškeré předpisy o ochraně životního prostředí, prevenci vzniku ekologických škod a technické předpisy; a (f) technická údržba Předmětu zástavy a revize existujících sítí byly prováděny řádně, v pravidelných časových intervalech a o provedené údržbě a revizích existuje řádně archivovaná dokumentace.

V případě, že Předmětem zástavy je rozestavěná nemovitost, platí, že ujištění (každé jednotlivě) uvedená v tomto odstavci se použijí přiměřeně, a to s ohledem na stupeň rozestavěnosti Předmětu zástavy, avšak pouze pokud rozestavěnost Předmětu zástavy ze své povahy zcela nevylučuje aplikovatelnost příslušného ujištění. Okamžikem, kdy Předmět zástavy bude již dostavěn, uplatní se výše uvedená ujištění v plném rozsahu.

2. Pravdivost a úplnost ujištění.

Zástavce se zavazuje zajistit, aby ujištění uvedená v této Smlouvě byla ode dne podpisu Smlouvy (včetně) pravdivá, úplná a nezkrácená a zajistí, aby taková zůstala až do doby řádného splnění Pohledávek KB, s výjimkou těch případů, kdy ke změnám uvedených ujištění dojde v souvislosti s přímým jednáním KB dle Smlouvy nebo jednáním Zástavce, které KB předem písemně schválí, nebo jednáním třetích osob, kterému Zástavce nebude moci předejít ani odvrátit jeho důsledky na ujištění podle Smlouvy. Skutečnosti sdělené Zástavcem KB písemně při uzavření Smlouvy nejsou v rozporu s příslušnými ujištěními, ale toto zpřesňují. Zde uvedené povinnosti nebudou porušeny, pokud Zástavce zastaví Předmět zástavy další osobě, budou-li splněny podmínky stanovené zvláštním předpisem nebo touto Smlouvou (např. povinnost informovat KB o zřízení dalšího zástavního práva).

V. Ostatní ujednání

1. Složení ceny Předmětu zástavy.

Zástavní právo zanikne (v souladu s platnými právními předpisy), složí-li Zástavce cenu Předmětu zástavy ve prospěch KB. Cenou Předmětu zástavy je tržní cena Předmětu Zástavy určená k době složení ceny Předmětu Zástavy odhadcem oprávněným k této činnosti. Odhadce výhradně bude jmenován a pověřen (v návaznosti na žádost Zástavce o složení ceny Předmětu Zástavy) ze strany KB. Náklady vyhotovení odhadu uhradí Zástavce způsobem sjednaným s KB s ohledem na podmínky příslušného případu. Zástavce poskytne KB a odhadci veškerou součinnost nezbytnou či vhodnou při stanovení tržní hodnoty Předmětu zástavy, zejména u Předmětu zástavy umožní vstup do Předmětu zástavy, jeho prohlídku, průzkum statického zatížení, polohy, stavu sítě apod. a předá veškerou dokumentaci vztahující se k Předmětu zástavy, jejíž předání bude nezbytné či vhodné k vypracování znaleckého posudku či jiné formy ocenění dle požadavků KB. Cena Předmětu zástavy je složena dnem, kdy se dostane řádně a v plné výši do dispozice KB, tj. zejména (i) složením hotovosti u KB ve prospěch účtu KB, který bude Zástavci oznámen, (ii) bezhotovostním převodem připsáním na účet KB, který bude Zástavci oznámen (okamžikem připsání částky na účet), (iii) vyzvednutím z notářské nebo soudní úschovy provedeném ze strany KB. O úmyslu složit cenu Předmětu zástavy je Zástavce povinen informovat KB s přiměřeným předstihem, minimálně však ve lhůtě dvaceti (20) pracovních dnů přede dnem složení ceny Předmětu zástavy dle pravidel stanovených v tomto odstavci.

1.1 Uhrazovací funkce ceny Předmětu zástavy.

Složenou cenu Předmětu zástavy je KB oprávněna použít jako jistotu na uspokojení splatné Pohledávky KB nebo její částí. Takto provedené uspokojení je úhradou uskutečněnou z prostředků Zástavce a po provedení uspokojení zaniká ta část Pohledávek KB, která se kryje s částí jistoty použité k uspokojení na základě tohoto ujednání. Pokud Zástavce není totožný s Dlužníkem, je tímto pro každý případ poskytnutí ceny Předmětu zástavy sjednáno přistoupení Zástavce k závazku Dlužníka z Pohledávek KB, které je však omezeno do výše poskytnuté ceny Předmětu zástavy (poskytnutím ceny Předmětu zástavy je tímto závazek Zástavce vzniklý přistoupením splněn ve výši, v jaké se složená cena Předmětu zástavy kryje se splatnou částí Pohledávek KB s tím, že zbývající část ceny Předmětu zástavy bude použita jako jistota na splnění závazku Zástavce vzniklého přistoupením podle tohoto odstavce). V případě, že Dlužník je totožný se Zástavcem, se složení ceny Předmětu zástavy považuje za splátku Pohledávky KB.

1.2 Jistota.

Pokud je v době řádného složení ceny zástavy Pohledávka KB nesplatná nebo je-li splatná pouze její část, bude složená cena Předmětu zástavy nebo její případný přebytek představovat jistotu k případnému budoucímu plnění Dlužníka ve smyslu článku VI. odstavce 3 této Smlouvy.

2. Ocenění Předmětu zástavy.

KB je oprávněna kdykoli – pokud to bude považovat za vhodné či účelné – provést ocenění Předmětu zástavy odborníkem (a to, případně, i znalcem) jmenovaným KB. Zástavce je povinen poskytnout KB a takovému odborníkovi včas a řádně veškerou požadovanou součinnost k ocenění Předmětu zástavy.

3. Výkon zástavního práva.

Pokud nebude kterákoli Pohledávka KB nebo její část zaplácena včas a řádně, je KB oprávněna přistoupit k výkonu práv ze zajištění v souladu s touto Smlouvou. Výslovně se zdůrazňuje, že KB může uplatnit veškerá či kterákoli práva ze zajištění, a to v úplném či dílčím rozsahu dle svého výlučného uvážení. Započtení na kupní cenu (úplatu) je možné pouze proti Pohledávce KB nebo její částí, a to až do výše čistého výnosu z prodeje Předmětu zástavy (tj. po odečtení nákladů výkonu zástavního práva), a v případech stanovených právními předpisy. Vždy však platí, že KB může trvat výhradně na úhradě kupní ceny (úplaty) složením hotovosti u KB ve prospěch účtu KB, který bude ze strany KB pro tyto účely oznámen nebo bezhotovostním převodem na účet KB, který za tímto účelem KB sdělí (KB tedy nemusí umožnit započtení, jak je uvedeno výše).

KB je oprávněna zpeněžit zástavu (i) ve veřejné dražbě dle podmínek stanovených zvláštním zákonem; (ii) výkonem zástavního práva prostřednictvím soudu v souladu s ustanoveními OZ a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění; a (iii) jiným způsobem předvídaným Smlouvou nebo právními předpisy, pokud to právní předpisy umožní.

V případě výkonu zástavního práva formou veřejné dražby je KB povinna písemně oznámit Dlužníkovi a Zástavci (pokud je Zástavce odlišný od Dlužníka) zamýšlený výkon zástavního práva touto formou alespoň pět (5) pracovních dní před uzavřením smlouvy o provedení veřejné dražby. Pro tento způsob výkonu zástavního práva je zástavní věřitel oprávněn vybrat dražebníka dle vlastního uvážení. Náklady prováděné veřejné dražby (tj. odměna dražebníka a účelně vynaložené náklady na přípravu a organizaci dražby) se hradí z výtěžku dražby. Ostatní



podmínky výkonu zástavního práva formou veřejné dražby se budou řídit zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

4. Vinkulace pojistného plnění.

Zástavce tímto sjednává ve prospěch KB vinkulaci pojistného plnění, pokud toto plnění přesáhne částku Kč 10 000,00 pro každý jednotlivý případ. Pojistné plnění je vinkulováno z následující pojistné smlouvy uzavřené mezi Zástavcem a Kooperativa, pojišťovna a.s.:

název smlouvy: pojištění bytových domů (Liberec – Vratislavice, 192 bytových jednotek, Zelené údolí II., 3. etapa)
pojištění Předmětu zástavy (Jednotky)
číslo pojistné smlouvy: 772 010859 4
uzavřená dne: 30.5.2006

(dále jen "Pojistná smlouva"). KB vinkulaci pojistného plnění přijímá. Pro účely této smlouvy se vinkulaci pojistného plnění rozumí změna Pojistné smlouvy, kdy namísto pojištěnému bude pojišťovna povinna vyplatit celou výši pojistného plnění přímo KB.

4.1 Vinkulace pojistného plnění.

Bez zbytečného prodlení po podpisu Smlouvy je Zástavce (dále pro účely tohoto článku "Pojištěný") povinen doručit pojišťovně (pojišťovnám), se kterou má uzavřenou platnou Pojistnou smlouvu o pojištění Předmětu zástavy, prokazatelným způsobem (např. formou doporučeného dopisu a faxem) oznámení o vinkulaci pojistného plnění ve prospěch KB podle vzoru uvedeného v příloze č. 2 Smlouvy, případně v jiné Smlouvě. Na žádost KB je Zástavce povinen prokázat KB doručení oznámení o vinkulaci příslušné pojišťovně.

Zástavce se zavazuje zajistit, aby příslušná pojišťovna vydala potvrzení o vinkulaci pojistného plnění a potvrzení doručila prostřednictvím Zástavce nebo jiným způsobem KB, a to nejpozději ve lhůtě dvaceti (20) pracovních dnů od doručení oznámení o vinkulaci pojistného plnění učiněného dle předchozího odstavce příslušné pojišťovně.

Zástavce tímto prohlašuje, že pojistné plnění z Pojistné smlouvy není dosud vinkulováno ve prospěch jakékoli jiné osoby. Zástavce se tímto dále zavazuje, že bude platit včas a řádně pojistné a že neučiní jakýkoli právní či faktický úkon, kterým by porušil či porušoval či mohl porušit podmínky Pojistné smlouvy a/nebo v důsledku kterého by došlo nebo mohlo dojít k předčasnému ukončení Pojistné smlouvy (a naopak učiní veškeré úkony nezbytné či vhodné k zachování pojištění a uhrazení pojistného krytí – výplaty pojistky v případě pojistné události).

V případě, že kdykoli během doby zajištění Pohledávek KB bude mezi Zástavcem a pojišťovnou uzavírána nová pojistná smlouva o pojištění Předmětu zástavy, je Zástavce povinen zajistit vinkulaci pojistného plnění již v rámci nové pojistné smlouvy. V takovémto případě se na tuto vinkulaci vztahují v plném rozsahu práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy (včetně lhůt, uvedených v tomto odstavci 4.1.).

Pokud bude Pohledávka KB před splatností či pokud se KB rozhodne tak učinit s ohledem na oprávněné zájmy Zástavce, je KB oprávněna poskytnout Zástavci pojistné plnění přijaté KB či jeho část. Použití tohoto plnění může být vázáno, zejména účelově. V opačném případě se na obdržené pojistné plnění hledí jako na jistotu.

Závazek vinkulovat pojistné plnění ve prospěch KB se nevztahuje na období, ve kterém již bylo pojistné plnění ve prospěch KB Zástavcem vinkulováno z jiného právního úkonu. Odpadne-li důvod vinkulace dle jiného právního úkonu, je Zástavce povinen vinkulovat pojistné plnění ve prospěch KB dle pravidel shora uvedených.

4.2 Pokud není Předmět zástavy pojištěn ke dni účinnosti Smlouvy, je Zástavce povinen uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění Předmětu zástavy v rozsahu a za podmínek stanovených ve Smlouvě, a to nejpozději do dvaceti (20) pracovních dnů po dni účinnosti Smlouvy. Platí, že Zástavce bude vinkulovat pojistné plnění dle pojistné smlouvy ve prospěch KB tak, že jako osobu, v jejíž prospěch bude hrazeno pojistné plnění dle pojistné smlouvy, v pojistné smlouvě uvede KB, pokud toto plnění přesáhne částku Kč 10 000,00 pro každý jednotlivý případ.

5. Uznání dluhu.

Kdykoli na výzvu KB je Zástavce povinen uzavřít s KB dohodu osvědčenou notářským zápisem před notářem v České republice, na jejímž základě uzná své závazky ze Smlouvy co do důvodu i výše a výslovně udělí souhlas s nařízením a provedením exekuce, jestliže předmětný závazek nesplní. Dohoda bude mít veškeré náležitosti požadované zákony pro to, aby představovala exekuční titul. V případě, že o to KB Zástavce požádá, je Zástavce povinen uznat svůj dluh co do důvodu a výše běžným způsobem podle právních předpisů.

6. Zvláštní ujednání.

6.1 Účty.

6.1.1 Účty Závstavce.

Účet Závstavce, prostřednictvím kterého budou vypořádána plnění ze zajištění, je běžný účet Závstavce č. 27-1863260267/0100 vedený u KB. Tento účet nemůže být Závstavcem zrušen před zánikem platnosti této Smlouvy a v úplném rozsahu se na něj vztahují ustanovení článku VI. odstavce 3 a související ustanovení Smlouvy. Tímto ujednáním se mění ujednání příslušné smlouvy o zřízení a vedení běžného účtu.

KB je oprávněna zrušit účet Závstavce uvedený v této Smlouvě za podmínek uvedených v příslušné smlouvě o zřízení a vedení běžného účtu a vymáhat na Závstavci případné pohledávky vzniklé v důsledku takového zrušení. O zrušení účtu musí KB Závstavce informovat. Závstavce je povinen s KB dohodnout číslo jiného účtu, který bude sloužit jako účet pro vypořádání plnění ze zajištění. Pokud takový jiný účet bude veden u KB, platí ujednání obsažená v tomto odstavci obdobně.

6.1.2 Účet KB.

Účet KB, na který budou směřována veškerá plnění týkající se Předmětu zástavy (tj. plnění ze zajištění) KB Závstavci sdělí v případě potřeby.

6.2 Adresa Závstavce.

Adresa Závstavce uvedená shora je adresou pro doručování dle Smlouvy. Sdělení adresovaná KB budou zasilána následovně: Komerční banka, a.s., Obchodní centrum Liberec, ul. 5. května 1357/2, 460 01 Liberec.

7. Prominutí splnění závazků.

KB může na základě posouzení rizik vyplývajících z Pohledávek KB na dobu stanovenou KB prominout Závstavci splnění některého či některých závazků uvedených ve Smlouvě. Toto jednostranné písemné prohlášení KB je považováno za odkládací podmínku plnění předmětných závazků, která může být kdykoli – a to i před uplynutím doby původně v prohlášení KB uvedené – zrušena písemným oznámením KB o zrušení výhody prominutí splnění závazků.

VI. Společná ustanovení

1. Sankce

1.1 Smluvní pokuta.

Pokud Závstavce poruší kteroukoli povinnost výslovně stanovenou ve Smlouvě nebo jinou povinnost vyplývající ze zákona vztahující se k předmětu a účelu příslušné Smlouvy, uhradí KB za každé jednotlivé porušení své povinnosti:

- (a) částku Kč 10 000,- za porušení povinností uvedených v článku III. odstavec 2 písm. (a) (b) (d) (e) (f) (g) (h) (i) (j) (k) (n) (o); článku V. odstavec 1; článku VI. odstavec 6 a článku VII. odstavec 5 této Smlouvy;
- (b) částku ve výši Kč 20 000,- za porušení povinností uvedených v článku III. odstavec 2 písm. (c) (l); článku IV. odstavec 2; článku V. odstavec 2 a 5 a článku VI. odstavec 17 této Smlouvy;
- (c) částku ve výši Kč 50 000,- za porušení povinností uvedených v článku III. odstavec 2 písm. (m) (p); článku V. odstavec 4 a článku VI. odstavec 2 této Smlouvy.

Smluvní pokuta bude splatná sedmý (7.) pracovní den po doručení příslušného dokladu (ve stanovených případech daňového) KB Závstavci, na účet KB uvedený v příslušném dokladu. Před uplatněním nároku na smluvní pokutu může KB poskytnout Závstavci lhůtu k nápravě předmětného porušení, a to i opakovaně. V případě poskytnutí této lhůty do doby jejího uplynutí nárok na smluvní pokutu nevzniká, a to bez zřetele k porušení Smlouvy Závstavcem.

Ustanovením o smluvní pokutě není jakkoli dotčeno právo KB na náhradu škody způsobené porušením závazku, na který se vztahuje povinnost uhradit smluvní pokutu, a to ani ve výši smluvní pokutu přesahující. Plnění smluvní pokuty není považováno za úhradu Pohledávky KB.

2. Dozajištění.

V případě, že (i) se KB na základě posouzení hodnoty Předmětu zástavy provedeného odborníkem (a to, případně, i znalcem) jmenovaným KB bude důvodně domnívat, že hodnota Předmětu zástavy vzhledem k Pohledávkám KB je nižší ve srovnání se dnem posledně provedeného posouzení hodnoty Předmětu zástavy, které nebylo důvodem pro poskytnutí dodatečného zajištění, a (ii) Dlužník Pohledávek KB ve lhůtě stanovené KB nezajistil dozajištění Pohledávek KB způsobem uspokojivým pro KB, je Závstavce povinen na žádost KB poskytnout KB dodatečně

zajištění alespoň ve výši zjištěného rozdílu. Předmět i podmínky dodatečného zajištění budou odpovídat standardním postupům a pravidlům KB pro přijímání zajištění.

3. Jistota.

3.1 Charakter.

Jakákoli plnění přijatá KB dle této Smlouvy ze zajištění zřízeného touto Smlouvou nebo v souvislosti s ním budou dle uvážení KB (i) použita na úhradu splatných Pohledávek KB (nebo jejich částí), které nebyly řádně a včas splaceny, nebo (ii) považována za jistotu ve smyslu ustanovení § 555 a násl. OZ. KB je oprávněna uvolňovat finanční prostředky tvořící jistotu dle svého výlučného uvážení.

Po dobu, než budou plnění přijatá dle tohoto odstavce převedena zpět na Zástavce nebo budou použita k úhradě nesplacených Pohledávek KB nebo jejich částí, může na přijatých plněních nabíhat na určeném účtu úrok vypočtený z přijatého plnění. Výše úroku bude stanovena v souladu s Oznámením Komerční banky, a.s., kterým se stanoví úrokové podmínky vkladů a úvěrů vedených Komerční bankou, a.s. v českých korunách nebo v této Smlouvě. Naběhlý úrok bude dle uvážení KB zaslán na účet Zástavce uvedený v této Smlouvě nebo, pokud takový účet ve Smlouvě uveden není, bude Zástavci převeden jiným způsobem, na kterém se smluvní strany dohodnou, to vše ve lhůtách stanovených KB. Pokud Zástavce není totožný s Dlužníkem, je tímto pro každý případ poskytnutí jistoty sjednáno přistoupení Zástavce k závazku Dlužníka z Pohledávek KB, které je však omezeno do výše poskytnuté jistoty (poskytnutím jistoty je tímto závazek Zástavce vzniklý přistoupením splněn ve výši, v jaké se jistota kryje se splatnou částí Pohledávek KB s tím, že zbyváající část bude použita jako jistota na splnění závazku Zástavce vzniklého přistoupením podle tohoto odstavce).

3.2 Vypořádání jistoty.

V případě, že Zástavce není totožný s Dlužníkem, Zástavce výslovně prohlašuje, že plněním z jistoty se sníží závazek Dlužníka z Pohledávek KB, a to plněním Zástavce, s čímž Zástavce souhlasí s vědomím, že své případné pohledávky vzniklé takovýmto plněním vypořádá s Dlužníkem Pohledávek KB.

3.3 Další ujednání.

Jakékoli výnosy či plnění z Předmětu zástavy, jejichž výše v okamžiku přijetí KB je vyšší než splatné Pohledávky KB (nebo jejich část), slouží jako jistota.

4. Náhrada nákladů.

V případě, že KB po dobu, po kterou bude Dlužník v prodlení se splácením Pohledávek KB, vzniknou v souvislosti se správou či vymáháním Předmětu zástavy jakékoli náklady, je oprávněna jejich náhradu po Zástavci požadovat a Zástavce je povinen tyto náklady KB nahradit. Vzhledem k vnitřním nákladům KB (tj. zejména provozní náklady související s vymáháním zajištění) se sjednává paušální částka ve výši uvedené v Sazebníku Komerční banky, a. s.. Náklady právního zastoupení hradí Zástavce ve skutečné, nikoli tarifní, výši.

5. Omezení dispozičních práv k účtům u KB.

V případě, že Pohledávky KB budou po splatnosti nebo v případě, že se KB bude oprávněně domnívat, že Pohledávky KB nebudou řádně a včas uhrazeny, je KB oprávněna: (a) neprovést jakýkoli platební příkaz k jakémukoli účtu Zástavce vedenému u KB (včetně vkladových, běžných či jiných účtů), (b) započíst své Pohledávky KB, a to i nesplacené, proti závazkům z jakýchkoli takových účtů, a to i nesplaceným, nebo (c) provést vlastním jménem na účet Zástavce úhrady Pohledávek KB z jakéhokoli takového účtu platbou ve prospěch KB. Toto ujednání neplatí v případě, kdy je Zástavce odlišný od Dlužníka.

6. Udělení plné moci.

Pro případ, kdy Zástavce nesplní jakoukoli svou povinnost vzhledem ke třetím osobám včas a řádně, Zástavce tímto výslovně KB zmocňuje k uskutečnění takového úkonu jménem a k tíži (na účet) Zástavce. V případě zájmu KB na odstranění případných pochybností o oprávnění KB činit ve úkony uvedené ve Smlouvě jménem Zástavce, je Zástavce na žádost KB povinen KB vystavit zvláštní plnou moc či plné moci, a to bez zbytečného odkladu po doručení žádosti KB Zástavci.

7. Měnová ujednání.

Pro případ, že plnění ze zajištění (například ze zastavených pohledávek, prodeje zástavy apod.) ("Měna plnění") bude provedeno v jiné měně než ve měně Pohledávky KB ("Měna pohledávky"), platí, že

- (a) KB je oprávněna odmítnout plnění v jakékoli jiné měně než ve měně uvedené v dané době v kursovním listku Komerční banky a.s. ("Kursovní listek"); pokud tak KB neučiní, je oprávněna provést konversi Měny plnění na Měnu pohledávky dle svého výlučného uvážení (prodejem příslušné měny na trhu);



- (b) Plnění přijatá KB v Měně plnění bezhotovostním platebním stykem budou KB konvertována na Měnu pohledávky směnným kursem vyhlášeným KB pro den, kdy je provedena konverse, v jejím Kursovním listku ("Směnný kurs"), a to
 - (ba) pro "devizy nákup", pokud Měna plnění není Kč ani měna kteréhokoliv ze států Evropské měnové unie, která platí v tomto státě souběžně se společnou měnou členských zemí Evropské měnové unie ("Měna IN"), ale může být EUR a Měna pohledávky bude Kč; plnění přijatá v hotovosti se konvertují Směnným kursem pro "valuty nákup";
 - (bb) pro "devizy prodej", pokud Měna plnění je Kč a Měna pohledávky není Měna IN či je EUR; plnění přijatá v hotovosti se konvertují Směnným kursem pro "valuty prodej";
 - (c) V případě, že Měna plnění bude vyjádřena v Měně IN, resp. v EUR, a Měna pohledávky bude vyjádřena v EUR, resp. Měně IN, použije se pro přepočtení plnění přepočítací koeficient pro EUR zpravidla uvedený v Kursovním listku;
 - (d) V případě, že Měna plnění bude vyjádřena v měně, která není Měnou IN ani EUR ("Měna OUT"), resp. bude vyjádřena v EUR, a Měna pohledávky bude vyjádřena v EUR, resp. Měně OUT, použije se pro přepočtení plnění promptní poměr získaný propočtem z poměru kurzů deviza střed KB pro EUR a Měny OUT;
 - (e) Pokud Měna plnění bude Měna IN a Měna pohledávky bude Kč nebo Měna OUT, bude Měna IN přepočítána nejprve na EUR a následně na Kč, resp. na Měnu OUT, v souladu se shora uvedeným postupem. Pokud Měna plnění bude Kč nebo Měna OUT a Měna pohledávky bude Měna IN, bude Kč přepočítána nejprve na EUR a následně na Měnu IN, resp. Měna OUT bude nejprve přepočítána na EUR a následně na Měnu IN, v souladu se shora uvedeným postupem;
 - (f) Částky získané KB konverzí Měny plnění na Měnu pohledávky se zaokrouhlují na dvě desetinná místa dle obecných matematických pravidel;
 - (g) Dnem rozhodným pro konversi je den, kdy byla Měna plnění připsána na účet KB, ať již v České republice či v zahraničí, nebo byla složena na její pokladnu ve prospěch KB;
 - (h) Náklady na konversi dle výše uvedeného jdou k tíži Zástavce.
8. **Bankovní tajemství.**
Obě strany souhlasí s tím, že KB je oprávněna poskytnout informace o zajištění dle této Smlouvy a po dobu její existence třetím osobám bez jakéhokoli dalšího souhlasu Zástavce v případě: (a) postoupení, zastavení či jiném nakládání s Pohledávkou KB, (b) uplatnění práv KB z této Smlouvy a (c) spolupráce s majoritním vlastníkem KB, zejména za účelem hodnocení rizik spojených s poskytnutím a trváním obchodu, na jehož základě vznikly Pohledávky KB, a to v rozsahu dle názoru KB vhodném a přiměřeném k ochraně jejich práv.
9. **Započtení a postoupení.**
Jednostranné započtení jakýchkoli pohledávek Zástavce provedené Zástavcem vůči KB proti pohledávkám KB vůči Zástavci se tímto vylučuje, stejně jako jejich postoupení bez předchozího písemného souhlasu KB. Tím není vyloučeno jednostranné započtení provedené ze strany KB. Pokud je Zástavce zároveň Dlužníkem Pohledávek KB, obě strany výslovně souhlasí, že KB může započíst proti svému závazku vydat Zástavci výnos z Předmětu zástavy jakoukoliv svou Pohledávku KB, a to i nesplatnou.
10. **Úroveň péče.**
Při plnění závazků z této Smlouvy je Zástavce povinen jednat s péčí řádného hospodáře se zdůrazněním předcházení jakémukoli porušení Smlouvy.
11. **Pověření třetí osoby.**
KB je oprávněna postoupit své pohledávky za Zástavcem na třetí osobu či osoby, nebo tyto pověřit výkonem práv KB z této Smlouvy, ať již jménem KB či jinak.
12. **Společné jmění manželů.**
Předmět zástavy nesmí být ve společném jmění manželů s výjimkou případů, kdy jsou Zástavcem oba manželé, nebo (ii) se Zástavcem, který je fyzickou osobou-podnikatelem, Smlouvu spolupodepíše manžel/manželka.
13. **Pořadí uspokojení Pohledávek KB.**
Pohledávky KB budou z výnosů zajištění (tedy po odečtení nákladů na výkon zajištění, které půjdou vždy k tíži Zástavce) uspokojovány v pořadí stanoveném dle Pravidel časového pořadí úhrad pohledávek vypracovaných KB. To neplatí v případě, kdy je Zástavce odlišný od Dlužníka.



14. Prohlášení Zástavce.

Zástavce prohlašuje, že zajišťuje Pohledávky KB i pro případ, že by nebyly zajištěny dalším zajištěním poskytnutým buď ze strany Zástavce či jakékoli jiné osoby nebo že jakékoli jiné zajištění v budoucnu z jakéhokoli důvodu zanikne. Zástavce souhlasí s tím, že KB je oprávněna vůči němu uplatnit práva ze zajištění podle Smlouvy, aniž by předtím uplatnila jakákoli práva z jakéhokoli jiného zajištění Pohledávek KB (ať již poskytnutého Zástavcem či jinou osobou). Zástavce výslovně prohlašuje, že zřizuje zajištění Pohledávek KB bez ohledu na jejich splatnost. Změna splatnosti či zajištění Pohledávek nemá vliv na platnost závazků Zástavce z této Smlouvy.

15. Promlčení.

Smluvní strany se dohodly a každá z nich výslovně prohlašuje, že veškerá práva ze Smlouvy se promlčují ve lhůtě deseti (10) let ode dne, kdy mohla být poprvé vykonána.

16. Prohlášení.

Ujištění Zástavce uvedená v této smlouvě, která se týkají Zástavce, se vztahují na všechny Zástavce dle této Smlouvy obecně (jednotlivě).

17. Nový Předmět zajištění.

V případě, že podle Smlouvy má dojít ke vzniku práv ze zajištění k novému Předmětu zástavy nebo doplňujícím původní Předmět zástavy, platí, že na práva a povinnosti smluvních stran týkající se nebo vztahující se k novému Předmětu zástavy se použijí ustanovení Smlouvy v nové zástavní smlouvě, která bude v příslušné době KB používána. Novou zástavní smlouvu je Zástavce povinen s KB uzavřít do dvaceti (20) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy KB k jejímu uzavření. Závazek dle tohoto odstavce trvá po dobu trvání této Smlouvy.

18. Další ujednání o pojištění Předmětu zajištění.

V případě, že Předmět zástavy je pojištěn osobou odlišnou od Zástavce, je sjednáno, že jakákoli povinnost Zástavce vztahující se k pojištění Předmětu zástavy (včetně vinkulace pojistného plnění ve prospěch KB) je pro účely Smlouvy považována za splněnou, pokud ji splní prostřednictvím takové osoby.

19. Odkaz.

Součástí této Smlouvy je i vymezení jednotlivých zajištěných Pohledávek KB uvedené v příslušných smlouvách či jiných právních úkonech uvedených v článku I. této Smlouvy, na základě kterých vznikly, a to odkazem.

VII. Závěrečná ustanovení.

1. Vzdání se práv.

Neuplatnění či případné částečné uplatnění nebo prodlení v uplatnění jakýchkoli práv vyplývajících ze Smlouvy nebude vykládáno ani jako vzdání se těchto práv a ani nebude mít za následek zánik nároků z této Smlouvy.

2. Vztah k Pohledávkám KB.

Porušení jakékoli povinnosti Zástavce z příslušné Smlouvy, v důsledku čehož se bude KB důvodně domnívat, že je či může být snížena hodnota Předmětu zástavy či že jsou nebo mohou být zvýšena rizika KB jako věřitele Pohledávek KB, umožňuje KB požadovat splacení Pohledávek KB ve lhůtách jí jednostranně určených, a to bez ohledu na původně sjednanou výši a dobu splatností, přičemž Zástavce (totožný s Dlužníkem) bude povinen Pohledávky KB zaplatit ve lhůtách a splátkách takto KB určených. V případě, že Zástavce není totožný s Dlužníkem Pohledávek KB, Zástavce prohlašuje, že si je vědom možných následků porušení Smlouvy na právní postavení Dlužníka Pohledávek KB.

3. Doručování.

Doručení uskutečněné KB na adresu či faxové číslo Zástavce uvedené ve Smlouvě či jinak sdělené KB (pokud existuje) se považuje pro účely Smlouvy za řádně uskutečněné bez zřetele k tomu, zda Zástavce, resp. osoby oprávněné v dané věci jeho jménem jednat informaci obsaženou v předmětném sdělení obdržely. Postačí, pokud taková zpráva či jiná písemnost dojde na adresu nebo faxové číslo uvedené ve Smlouvě, a to i v případě, že z důvodu nepřítomnosti Zástavce nebo odmítnutí převzetí bude uložena na příslušném poštovním úřadu nebo vrácena zpět KB. V případě změny adresy či čísla pro doručování je Zástavce povinen tuto skutečnost KB neprodleně písemně sdělit a uvést správnou adresu a faxové spojení. Nová adresa a faxové spojení je vůči KB účinné okamžikem, kdy jí budou tyto údaje řádně oznámeny.

4. Změny právních předpisů.

V případě změny právních předpisů se nahrazují odkazy uvedené ve Smlouvě odkazy na v danou dobu platné právní předpisy obdobného předmětu či účelu. Pokud dojde ke změně právních předpisů umožňující výkon práv ze



zajištění odlišným způsobem než zde sjednaným, zavazuje se Zástavce neprodleně uzavřít s KB dodatek ke Smlouvě, jehož předmětem bude sjednání podmínek takového výkonu práv ze zajištění.

Kogentní ustanovení právních předpisů, která jsou v rozporu s touto Smlouvou, se stávají součástí Smlouvy odkazem namísto ustanovení dotčených neplatností pro rozpor s právními předpisy. Dispositivní ustanovení právních předpisů doplňující práva a povinnosti smluvních stran v rozsahu nevyloučeném přímo či nepřímo Smlouvou se též stávají součástí Smlouvy odkazem.

5. Součinnost.

Zástavce i KB uskuteční veškeré právní úkony, které se ukáží být objektivně nezbytné pro realizaci transakcí předpokládaných Smlouvou a k dosažení jejího účelu. V případě, kdy Smlouva obsahuje závazek uzavřít budoucí smlouvu platí, v rozsahu dovoleném právními předpisy, že obsah takové budoucí smlouvy bude odpovídat standardům KB uplatňovaným v dané době na úpravu předmětných právních vztahů.

6. Oddělitelnost.

Pokud se jakýkoliv závazek vyplývající ze Smlouvy stane nebo bude shledán neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelný od ostatních ustanovení Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků ze Smlouvy. Strany se zavazují neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takovýto závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět a účel bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu a účelu původního závazku.

7. Rozhodčí doložka.

Smluvní strany se zavazují vynaložit nejvyšší úsilí ke smírnému řešení sporů či nesrovnalostí vzniklých ze Smlouvy či v souvislosti s ní. Pokud by strany v přiměřené lhůtě, jež však nebude delší než třicet (30) dnů, jakékoliv spory či nesrovnalosti nevyřeší smírem, budou tyto spory předloženy kteroukoli stranou Rozhodčímu soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky, a to dle pravidel tohoto soudu. Spor bude rozhodnut třemi rozhodci v souladu s řečenými pravidly. Rozhodnutí rozhodčího soudu je pro smluvní strany závazné a smluvní strany se zavazují, že po jeho vynesení budou postupovat v souladu s takovým rozhodnutím.

Tato rozhodčí doložka nabývá účinnosti dnem, kdy KB písemně oznámí Zástavci počátek účinnosti této rozhodčí doložky s tím, že rozhodčí doložka nabývá účinnosti pouze pro majetkové spory mezi stranami (s výjimkou sporů vzniklých v souvislosti s výkonem rozhodnutí a sporů vyvolaných prováděním konkursu nebo vyrovnání), pokud tyto spory vzniknou z právního vztahu založeného Smlouvou, která bude v oznámení označena. Rozhodčí doložka se nebude vztahovat na jakékoli již zahájené spory.

8. Rozdělení výtisků.

Tato Smlouva je podepsána v takovém počtu vyhotovení, aby každá smluvní strana obdržela jedno (1) úplné vyhotovení Smlouvy a příslušné úřady – pokud to bude vyplývat z povahy zajištění – obdržely požadovaný počet originálů Smlouvy.

9. Jazyková verze.

V případě, že je Smlouva, či kterákoli její část podepsána ve více jazykových verzích, je rozhodující jazyková verze česká.

10. Platnost a účinnost.

Smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

11. Přednost ujednání.

Ujednání uvedená v této Smlouvě mají přednost před odlišnými dřívějšími ujednáními mezi KB a Zástavcem vzhledem k předmětu této Smlouvy (toto ujednání se tedy netýká smluv již dříve uzavřených mezi Zástavcem a KB). V případě spornosti výkladu je rozhodující účel této Smlouvy, tedy poskytnutí zajištění Pohledávek KB za Dlužníkem.

12. Podpisy.

KB a Zástavce prohlašují, že tuto Smlouvu podepisují po řádném a důkladném seznámení se s jejím obsahem a jejím projednání v rozsahu umožňujícím úplné a řádné porozumění právům a povinnostem Smlouvou založeným, a že tuto Smlouvu uzavírá dobrovolně a v souladu se svými potřebami.



Zástavce prohlašuje, že na poskytnutí tohoto zajištění závazků Dlužníka se nevztahují podmínky vyplývající z ustanovení § 196a zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v platném znění. Zástavce se zavazuje uhradit KB veškeré náklady a škody, které by jí mohly vzniknout v případě nepravdivosti tohoto prohlášení.

Zástavce prohlašuje, že byly splněny podmínky platnosti této Zástavní smlouvy k nemovitostem (dále jen "Smlouva") předepsané zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích, a zavazuje se uhradit bance veškerou škodu způsobenou případným nedodržením zákonných podmínek platnosti této Smlouvy. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva města Liberce č. *(bude doplněno)* přijatým na jeho zasedání konajícím se dne 30. 11. 2006.

Příloha č. 1 – PŘEHLED STÁVAJÍCÍCH OMEZENÍ

Příloha č. 2 – VZOR OZNÁMENÍ O VINKULACI POJISTNÉHO PLNĚNÍ

V Liberci dne

Statutární město Liberec

V Liberci dne

Komerční banka, a.s.

vlastnoruční podpis

Jméno: Ing. Jiří Kittner
Funkce: primátor města

vlastnoruční podpis

Jméno: Ing. Zdeněk Janeček
Funkce: Ředitel obchodního centra - podnikové bankovníctví

vlastnoruční podpis

Jméno: Ing. Tomáš Ulman
Funkce: Bankovní poradce – podnikové bankovníctví



PŘEHLED STÁVAJÍCÍCH OMEZENÍ

Zástavce tímto prohlašuje, že kromě Stávajících omezení vztahujících se či vážnoucích na Předmětu zástavy, která jsou uvedena na výpisu z katastru nemovitosti ze dne *(bude doplněno)* (list vlastnictví č. 1, katastrální území Vratislavice nad Nisou, Katastrální úřad Liberec), ve vztahu k Předmětu zástavy existují nebo na základě ujednání, kterých je Zástavce smluvní stranou nebo kterých je účastníkem, mohou vzniknout tato další omezení:

(a) zástavní práva: [BUDE DOPLNĚNO²]

Bez omezení.

(b) věcná břemena: [BUDE DOPLNĚNO³]

Bez omezení.

(c) nájemní vztahy: [BUDE DOPLNĚNO⁴]

Bez omezení.

(d) ostatní omezení⁵: [BUDE DOPLNĚNO⁶]

Bez omezení.

(e) další významné skutečnosti: [BUDE DOPLNĚNO⁷]

Bez omezení.

2 vždy doplňte označení právního titulu, smluvních stran, rozsah omezení, stav – např. návrh na vklad podán či nikoli, atd. ;
3 vždy doplňte označení právního titulu, smluvních stran, rozsah omezení, stav – např. návrh na vklad podán či nikoli, atd. ;
4 vždy doplňte označení právního titulu, smluvních stran, rozsah omezení, stav – např. návrh na vklad podán či nikoli, atd. ;
5 např. smlouvy o smlouvách budoucích, smlouvy o předkupním právu, atd. ;
6 vždy doplňte označení právního titulu, smluvních stran, rozsah omezení, stav – např. návrh na vklad podán či nikoli, atd. ;
7 např. existující či hrozící soudní, arbitrážní či správní spory, řízení, nároky státních orgánů (např. finančních úřadů), atd. ;



VZOR OZNÁMENÍ O VINKULACI POJISTNÉHO PLNĚNÍ

V [] dne []

[firma pojišťovny]
[sídlo]

K rukám: []

Věc: Žádost/oznámení o vinkulaci pojistného plnění ve prospěch Komerční banky, a.s.

Vážení,

dne [datum] jsme uzavřeli [jsem uzavřel] s [firma pojišťovny] pojistnou smlouvu:

číslo: [číslo pojistné smlouvy]

smlouva o pojištění: [druh pojištění, např. odpovědnosti za škodu, odcizení, poškození apod.] [vymezení Předmětu zástavy - nemovitá věc, byt, nebytový prostor]
(dále jen "Pojistná smlouva").

Tímto oznamujeme, že dne [datum] jsme s Komerční bankou, a.s., se sídlem: Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen "Komerční banka"), uzavřeli dohodu o vinkulaci pojistného plnění obsaženou v zástavní smlouvě k nemovitostem č. [číslo zástavní smlouvy] z Pojistné smlouvy ve prospěch Komerční banky, a to vinkulaci každého pojistného plnění přesahujícího v každém jednotlivém případě částku Kč 10 000,00 (slovy: deset tisíc korun českých), a to vše za účelem zajištění určitých pohledávek Komerční banky (dále jen "Pohledávky KB"), které jsou detailněji uvedeny v této smlouvě uzavřené mezi [označení Pojištěného] a Komerční bankou, a.s. dne [datum], kterou vám poskytneme na vaši žádost.

Až do úplného uspokojení Pohledávek KB tedy na základě této/tohoto žádosti/oznámení plňte ve prospěch Komerční banky případné pojistné plnění z uvedené Pojistné smlouvy přesahující v každém jednotlivém případě částku Kč 10 000,00 (slovy: deset tisíc korun českých), a to v plné výši. Zavazujeme [zavazují se] se, že budeme [budu] platit včas a řádně pojistné a že neučiníme [neučiním] jakýkoli právní či faktický úkon, kterým bychom [bych] porušili či porušovali [porušil či porušoval] či mohli [mohl] porušit podmínky Pojistné smlouvy a/nebo v důsledku kterého by došlo nebo mohlo dojít k předčasnému ukončení Pojistné smlouvy.

Zároveň prohlašujeme [prohlašuji], že pojistné plnění z Pojistné smlouvy není dosud vinkulováno v prospěch jakékoli jiné osoby.

Zároveň žádáme [žádám], abyste doručili (formou dopisu nebo naším prostřednictvím) Komerční bance [pobočka, sídlo, adresa] potvrzení o provedení vinkulace pojistného plnění a tím potvrdili Komerční bance, že pojistné plnění bude dle pravidel zde uvedených nadále hrazeno přímo v její prospěch.

Jménem

[firma Pojištěného]:

Podepsán: _____

Jméno: _____

Funkce: _____