

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM

Tuto smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají níže uvedeného dne:

- (1) **Ventico a.s.**, IČO: 143 31 578, se sídlem Botanická 606/24, Veveří, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8687 („**Zástavní věřitel**“);
- (2) **B.G.M. holding a.s.**, IČO: 438 73 871, se sídlem Žernovská 1316/6, 100 00 Praha 10 – Strašnice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1097 („**Zástavce**“);
- (3) **Šmeral Brno a.s.**, IČO: 463 46 139, se sídlem Křenová 261/65c, Trnitá, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 718 („**Zástavní dlužník**“)

(Zástavní věřitel, Zástavní dlužník a Zástavce společně „**Strany**“ nebo jednotlivě „**Strana**“).

PREAMBULE

Vzhledem k tomu, že

- (A) Zástavní věřitel jako věřitel a Zástavce jako dlužník spolu uzavřeli smlouvu o úvěru č. US-2022 („**Úvěrová smlouva**“), na základě které Zástavní věřitel poskytl Zástavci úvěr do výše 70.000.000,- Kč (slovy: sedmdesát milionů korun českých);
- (B) Zástavní věřitel má zájem zajistit svou peněžitou pohledávku za Zástavcem z Úvěrové smlouvy zástavním právem k Nemovitostem (jak jsou definovány níže) ve vlastnictví Zástavního dlužníka a Zástavce má zájem zajištění prostřednictvím Nemovitostí ve vlastnictví Zástavního dlužníka Zástavnímu věřiteli poskytnout;

uzavřely Strany v souladu s ustanovením § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („**Občanský zákoník**“) tuto Smlouvu:

1. DEFINICE A VÝKLAD

- 1.1. Definice. Kromě pojmů definovaných na jiných místech této Smlouvy, pojmy s velkým počátečním písmenem používané v této Smlouvě mají tento význam:

„**Nemovitosti**“ znamená následující nemovité věci (včetně veškerých jejich součástí, částí, příslušenství a přírůstků, zejména včetně veškerých staveb tvořících jejich součást):

- pozemek parc. č. 164/2;
- pozemek parc. č. 164/4;
- pozemek parc. č. 164/5;
- pozemek parc. č. 165/15;
- pozemek parc. č. 165/26;
- pozemek parc. č. 166;
- pozemek parc. č. 167;
- pozemek parc. č. 169;

vše zapsáno na LV č. 277, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, pro obec a katastrální území Trnitá, připojeném k této Smlouvě jako **PŘÍLOHA 1 (List vlastnictví)**;

„**Povolený znalec**“ znamená renomovanou realitní poradenskou společnost vybranou a jmenovanou Zástavním věřitelem z následujících: Svoboda & Williams s.r.o., IČO: 275 88 785, sídlem Praha 1 - Staré Město, Na Perštýně 362/2, PSČ 110 00, nebo Česká EuV Commercial s.r.o., IČO: 275 33 328, sídlem Praha 5 - Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1101/23, PSČ 150 00, nebo Colliers International, s.r.o., IČO: 614 99 404, sídlem Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1;

„**Zajištěné dluhy**“ znamená veškeré existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné peněžité dluhy Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli podle Úvěrové smlouvy, na splacení nebo zaplacení:

- a) jistiny úvěru;
- b) úroků přirostlých ve vztahu k jakýmkoliv částkám;
- c) úroků z prodlení ve vztahu k jakýmkoliv splatným a nezaplaceným částkám;
- d) smluvních pokut a jakýchkoliv dalších sankčních plateb;
- e) náhrady (i) odůvodněných nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s Úvěrovou smlouvou, (ii) škody vzniklé v důsledku porušení Úvěrové smlouvy, (iii) odůvodněných nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s uplatněním nebo vymáháním práv podle Úvěrové smlouvy, (iv) odůvodněných nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti jakýmkoliv řízením týkajícím se Úvěrové smlouvy, (v) odůvodněných nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s případným narovnáním jakýchkoliv sporů vzniklých z Úvěrové smlouvy, a (vi) odůvodněných nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s jakoukoliv úpravou, změnou nebo nahrazením původního právního vztahu v souvislosti s Úvěrovou smlouvou;
- f) odůvodněných částek dlužných v souvislosti s odstoupením od Úvěrové smlouvy nebo v souvislosti s jejím ukončením jiným způsobem;
- g) vydání bezdůvodného obohacení v souvislosti s Úvěrovou smlouvou v důsledku plnění poskytnutého bez právního důvodu, plnění z neplatného nebo zdánlivého právního jednání nebo plnění z právního důvodu, který odpadá;

až do souhrnné výše **100.000.000,- Kč** (slovy: jedno sto milionů korun českých), nebo ekvivalentu v jakémkoliv jiné měně či měnách, existujících k datu uzavření této Smlouvy, vzniklé v období do 31.12.2032;

„**Zákaz zcizení a zatížení**“ znamená (i) závazek Zástavního dlužníka nezcizit a nezatížit Nemovitosti (ii) nevyhradit ve vztahu k Nemovitostem přednostní pořadí pro jiné věcné právo, (iii) nezřídít zápis nového zástavního práva namísto starého a (iv) nezajistit uvolněným zajištěním jiný dluh, vše v souladu s článkem 3 (*Zákaz zcizení a zatížení*) této Smlouvy;

„**Zánik Zástavního práva**“ znamená zánik Zástavního práva v souladu s článkem 8.1 (*Zánik Zástavního práva*) této Smlouvy;

„**Zástavní právo**“ znamená zástavní právo Zástavního věřitele k Nemovitostem zřízené podle této Smlouvy.

2. ZÁSTAVNÍ PRÁVO

- 2.1. Zřízení Zástavního práva. Zástavce a Zástavní dlužník tímto zřizují ve prospěch Zástavního věřitele Zástavní právo k Nemovitostem jako první v pořadí za účelem zajištění včasného a úplného splacení Zajištěných dluhů.
- 2.2. Přijetí Zástavního práva. Zástavní věřitel toto Zástavní právo k Nemovitostem jako první v pořadí přijímá.
- 2.3. Vznik Zástavního práva. Zástavní právo vznikne vkladem Zástavního práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem.
- 2.4. Rozsah Zástavního práva. Zástavní právo se vztahuje na Nemovitosti, na jejich přírůstky i příslušenství. Z plodů a užitků se vztahuje jen na ty, které nejsou odděleny. Pro vyloučení pochybností se Zástavní právo vztahuje na součásti Nemovitostí, zejména na jakékoliv stavby, a to i dočasné, nacházející se na nebo v Nemovitostech.

3. ZÁKAZ ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ

3.1. Zákaz zcizení a zatížení. Zástavní dlužník se tímto zavazuje, že ohledně Nemovitostí, jakékoliv jejich části či spoluvlastnického podílu k nim, bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele, který nesmí být bezdůvodně odepřen, (resp. vyjma případů, kdy je uvedené právní jednání činěno výlučně ve prospěch Zástavního věřitele) až do dne Zániku Zástavního práva, nejdéle však do 31. 12. 2026:

- a) nevyhradí přednostní pořadí pro jiné věcné právo ve smyslu ustanovení § 982 odst. 2 a § 983 Občanského zákoníku předtím a takové právo nenechá zapsat do katastru nemovitostí; toto platí také pro ujednání a právo podmíněné nebo právo s doložením času;
- b) nepřevede, nezaváže se převést ani jinak nezčízí Nemovitosti, ani nezatíží či se nezaváže zatížit Nemovitosti, nevyčlení Nemovitosti ze svého vlastnictví a nesvěří je správci za účelem zřízení svěřenského fondu, nesvěří jejich správu třetí osobě ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy nezaváže. Zástavní dlužník i Zástavce si jsou vědomi a souhlasí, že závazek nezřídit zástavní právo ani jiné zatížení a závazek nezczít Nemovitosti se zřizují jako věcné právo a budou zapsané do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 1309 odst. 2 a § 1761 Občanského zákoníku;
- c) nepožádá ani nepodnikne ve smyslu ustanovení § 1385 až § 1389 Občanského zákoníku jakékoliv kroky vedoucí k vkladu dalšího zástavního práva do katastru nemovitostí ve stejném nebo výhodnějším pořadí, než má Zástavní právo; Zástavní dlužník i Zástavce si jsou vědomi a souhlasí, že závazek nezřízení zápisu zástavního práva namísto starého bude zapsán do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 1388 Občanského zákoníku;
a
- d) v případě, že dojde k uvolnění jakéhokoliv zástavního práva k Nemovitostem ve smyslu ustanovení § 1380 až § 1384 Občanského zákoníku, nezajistí uvolněným zástavním právem jiný dluh; Zástavní dlužník a Zástavce si jsou vědomi a souhlasí, že tento závazek bude zapsán do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 1384 Občanského zákoníku.

3.2. Souhlas se zcizením a zatížením. Zástavní věřitel se zavazuje udělit souhlas dle ustanovení 3.1. (Zákaz zcizení a zatížení) pro taková právní jednání týkající se Nemovitosti, která (i) jsou realizována v souladu s touto Smlouvou, nebo (ii) byla schválena Zástavním věřitelem před uzavřením této Smlouvy nebo (iii) budou činěna v přímé souvislosti s přípravou a realizací developerského projektu na pozemcích ve vlastnictví Zástavního dlužníka v katastrálním území Trnitá nebo (iv) budou činěna v souvislosti s užíváním Nemovitostí a běžným provozem závodu Zástavního dlužníka (zejména správa objektu, dodávky elektřiny, plynu a vody, servis technologií apod.), to vše pokud takové právní jednání nebude mít podstatný negativní vliv na hodnotu Nemovitostí.

4. VKLADY A ZÁPISY

4.1. Návrh na vklady a zápisy. Zástavní dlužník a Zástavce se zavazují podat návrh na vklad a zápis Zástavního práva a Zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí do tří (3) pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy a doložit splnění této povinnosti Zástavnímu věřiteli neprodleně poté.

4.2. Náklady a součinnost. Zástavní dlužník a Zástavce se zavazují podniknout veškeré kroky potřebné k provedení vkladu a zápisu Zástavního práva a Zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí na vlastní náklady a Zástavní věřitel se zavazuje poskytnout k tomu Zástavnímu dlužníkovi a Zástavci nezbytnou součinnost.

4.3. Doložení vkladů a zápisů. Zástavní dlužník a Zástavce zajistí provedení vkladu a zápisu Zástavního práva a Zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí do tří (3) měsíců ode dne podpisu této

Smlouvy a neprodleně poté, co se tento vklad a zápis stane pravomocným, doručí Zástavní dlužník nebo Zástavce Zástavnímu věřiteli originál výpisu z katastru nemovitostí to dokládající.

5. PROHLÁŠENÍ ZÁSTAVCE

5.1. Prohlášení ohledně statusu Zástavce a smluvních vztahů. Zástavce tímto prohlašuje Zástavnímu věřiteli, že ke dni uzavření této Smlouvy a ke každému dalšímu dni až do dne Zániku Zástavního práva platí následující:

- a) závazky Zástavce vyplývající z této Smlouvy jsou zákonné, platné, závazné a vymahatelné;
- b) Zástavce je oprávněn a má pravomoc uzavírat, provádět a plnit své závazky podle této Smlouvy a učinil všechny nezbytné úkony, aby mohl platně uzavírat, provádět a plnit své závazky a povinnosti podle této Smlouvy a aby se tato Smlouva stala přípustnou jako důkaz;
- c) uzavření a provádění této Smlouvy Zástavcem ani plnění povinností Zástavce podle této Smlouvy není v rozporu s jakýmkoliv právním předpisem, který se na něj vztahuje nebo aktem či rozhodnutím jakéhokoliv správního, soudního nebo jiného orgánu, nebo jakoukoliv existující smlouvou, jejíž je Zástavce Stranou;
- d) veškeré údaje a informace poskytnuté v této Smlouvě jsou pravdivé a neexistuje jakákoliv skutečnost, která by mohla zabránit vzniku Zástavního práva;
- e) neprobíhají žádná soudní řízení jakéhokoliv druhu, ani řízení před jiným orgánem na řešení sporů či veřejnoprávními orgány, v jejichž důsledku by byla blokována, omezena či ztížena schopnost Zástavce splnit své závazky plynoucí z této Smlouvy;
- f) Zástavce neučinil žádný krok nebo úkon, který by mohl jakýmkoliv způsobem negativně ovlivnit platnost nebo účinnost této Smlouvy nebo výkon Zástavního práva Zástavním věřitelem.

6. PROHLÁŠENÍ ZÁSTAVNÍHO DLUŽNÍKA

6.1. Prohlášení ohledně statusu Zástavního dlužníka a smluvních vztahů. Zástavní dlužník tímto prohlašuje Zástavnímu věřiteli, že ke dni uzavření této Smlouvy a ke každému dalšímu dni až do dne Zániku Zástavního práva platí následující:

- a) závazky Zástavního dlužníka vyplývající z této Smlouvy jsou zákonné, platné, závazné a vymahatelné;
- b) Zástavní dlužník je oprávněn a má pravomoc uzavírat, provádět a plnit své závazky podle této Smlouvy a učinil všechny nezbytné úkony, aby mohl platně uzavírat, provádět a plnit své závazky a povinnosti podle této Smlouvy a aby se tato Smlouva stala přípustnou jako důkaz, přičemž souhlas nejvyššího orgánu Zástavního dlužníka s uzavřením této Smlouvy se zavazuje získat nejpozději do 30. 6. 2022 a předat Zástavnímu věřiteli originál nebo úředně ověřenou kopii listiny, v níž bude obsažen, nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od jeho udělení, a Zástavce zajistí splnění této povinnosti Zástavního dlužníka;
- c) uzavření a provádění této Smlouvy Zástavním dlužníkem ani plnění povinností Zástavního dlužníka podle této Smlouvy není v rozporu s jakýmkoliv právním předpisem, který se na něj vztahuje nebo aktem či rozhodnutím jakéhokoliv správního, soudního nebo jiného orgánu, nebo jakoukoliv existující smlouvou, jejíž je Zástavní dlužník Stranou;
- d) veškeré údaje a informace poskytnuté v této Smlouvě jsou pravdivé a neexistuje jakákoliv skutečnost, která by mohla zabránit vzniku Zástavního práva;
- e) neprobíhají žádná soudní řízení jakéhokoliv druhu, ani řízení před jiným orgánem na řešení sporů či veřejnoprávními orgány, v jejichž důsledku by byla blokována, omezena či ztížena schopnost Zástavního dlužníka splnit své závazky plynoucí z této Smlouvy;

- f) Zástavní dlužník neučinil žádný krok nebo úkon, který by mohl jakýmkoliv způsobem negativně ovlivnit platnost nebo účinnost této Smlouvy nebo výkon Zástavního práva Zástavním věřitelem;
- g) Zástavní dlužník výslovně potvrzuje, že se seznámil s Úvěrovou smlouvou (včetně všech příloh a dodatků) a s podmínkami plnění Zajištěných dluhů, souhlasí s nimi, včetně výše úroků resp. úroků z prodlení a se způsobem jejich stanovení;
- h) Nemovitosti netvoří takovou součást jmění Zástavního dlužníka, kterou by Zástavní dlužník využíval a potřeboval k provozu svého obchodního závodu a k výrobě v rámci předmětu svého podnikání, případně realizace zástavního práva dle této Smlouvy nebude mít žádný vliv na skutečný předmět podnikání nebo činnosti Zástavního dlužníka.

6.2. Prohlášení ohledně Nemovitostí. Zástavní dlužník tímto prohlašuje Zástavnímu věřiteli, že ke dni uzavření této Smlouvy a ke každému dalšímu dni až do dne Zániku Zástavního práva ohledně Nemovitostí platí následující:

- a) Zástavní dlužník je jediným, výlučným a neomezeným vlastníkem Nemovitostí;
- b) Zástavní dlužník plně a včas splnil všechny své povinnosti z nabývací smlouvy, na jejímž základě nabyl Nemovitosti, zejména včetně povinnosti zaplatit kupní cenu nebo poskytnout jinou úplatu za převod Nemovitostí; neexistuje žádná skutečnost, v jejímž důsledku by buď Zástavní dlužník nebo protistrana mohli odstoupit od nabývací smlouvy nebo nabývací smlouvu jinak ukončit. Zástavní dlužník si není vědom žádné skutečnosti, v jejímž důsledku by příslušné strany mohly odstoupit od jakékoliv nabývací smlouvy předcházející nabývací smlouvě Zástavního dlužníka nebo takovou smlouvu ukončit;
- c) Nemovitosti nejsou součástí žádného obchodního závodu (resp. podniku) ani jiné hromadné věci, která by byla předmětem zástavního práva zřízeného před podpisem této Smlouvy;
- d) poté, co budou provedeny vklady a zápisy Zástavního práva a Zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí, bude Zástavní právo zřízené podle této Smlouvy zástavním právem prvního pořadí, nebudou Nemovitosti ani žádná jejich část zatížena žádným jiným zástavním právem, zajištěním, zadržovacím právem, věcným břemenem, předkupním právem nebo jinými právy třetích osob a Zástavní dlužník nebude jinak omezen při nakládání s Nemovitostmi, s výjimkami uvedenými na listu vlastnictví k Nemovitostem k datu uzavření této Smlouvy a s výjimkami uvedenými v čl. 3.2. (*Souhlas se zcizením a zatížením*) této Smlouvy;
- e) Zástavní dlužník Nemovitosti ani jakoukoliv jejich část nebo spoluvlastnický podíl k nim na nikoho nepředvedl, ani se k převodu nezavázal, ani se nezavázal vyhradit přednostní pořadí pro jiné právo či přednostní právo ke zřízení jiného práva jiné osobě ve vztahu k Nemovitostem, k jakékoliv jejich části nebo k spoluvlastnickému podílu k nim, ani je nevyčlenil ze svého vlastnictví a nesvěřil je správci za účelem zřízení svěřenského fondu, ani nesvěřil jejich správu třetí osobě ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy nezavázal, s výjimkami uvedenými v čl. 3.2. (*Souhlas se zcizením a zatížením*) této Smlouvy;
- f) všechny daně, poplatky, platby ohledně pojistného, jako i další platby splatné ve vztahu k Nemovitostem byly a budou zaplacený řádně a včas;
- g) ohledně Nemovitostí nebo jakékoliv jejich části nebyla uzavřena žádná nájemní smlouva, která by byla uzavřena za jiných než obvyklých podmínek na trhu (nebo smlouva budoucí o nájemní smlouvě) a Zástavní dlužník se takovou smlouvou nezavázal uzavřít.

7. PRÁVA A POVINNOSTI

7.1. Zdržovací a povinnostní závazky. Zástavní dlužník a Zástavce se tímto zavazují, že až do dne Zániku Zástavního práva:

- a) zajistí, že všechna prohlášení uvedená v článku 6. (*Prohlášení Zástavce*) a 7. (*Prohlášení Zástavního dlužníka*) budou po celou dobu platná, pravdivá, přesná, úplná, a nikoliv zavádějící v podstatném ohledu;
- b) se zdrží čehokoliv, co by mohlo ohrozit nebo by ohrozilo práva Zástavního věřitele ze Zástavního práva; v případě výkonu rozhodnutí vedeného proti Nemovitostem na uspokojení pohledávek třetí osoby je Zástavní dlužník povinen o tom uvědomit Zástavního věřitele a učinit jakékoliv úkony nezbytné k zastavení takového výkonu rozhodnutí;

7.2. Zdržovací a povinnostní závazky. Zástavní dlužník se tímto zavazuje, že až do dne Zániku Zástavního práva:

- a) bude chránit svůj vlastnický titul k Nemovitostem před jakýmikoliv nároky třetích osob; a
- b) ohledně Nemovitostí nebo jakékoliv jejich části neuzavře bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele žádnou novou nájemní smlouvu nebo dodatek k jakékoliv nájemní smlouvě, přičemž Zástavní věřitel se zavazuje takový souhlas neodpírat, má-li být taková nájemní smlouva nebo dodatek nájemní smlouvy uzavřena za obvyklých podmínek na trhu.

7.3. Informační závazky. Zástavní dlužník i Zástavce se zavazují neprodleně písemně uvědomit Zástavního věřitele o výskytu následujícího:

- a) jakékoliv skutečnosti, která vede nebo může vést k podstatnému snížení hodnoty Nemovitostí, k jakékoliv škodě nebo zničení Nemovitostí, nebo pokud k takové škodě nebo zničení došlo;
- b) veškerých nárokovaných, existujících nebo údajných právech, které omezují, popírají nebo jakýmkoliv jiným způsobem porušují Zástavní právo nebo vlastnický titul Zástavního dlužníka k Nemovitostem;
- c) pokud se kterékoliv z prohlášení podle článku 6 (*Prohlášení Zástavce*) či článku 7 (*Prohlášení Zástavního dlužníka*) stane nepravdivým, neúplným či zavádějícím nebo dojde k porušení kteréhokoliv ze závazků dle této Smlouvy.

7.4. Závazek součinnosti. Zástavní dlužník poskytne Zástavnímu věřiteli bez zbytečného odkladu požadovanou součinnost, zejména:

- a) poskytne Zástavnímu věřiteli dokumenty a informace, včetně vyhotovení a podpisu veškerých nezbytných dokumentů, souhlasů a schválení, a podnikne veškeré kroky, které lze po Zástavním dlužníkovi oprávněně požadovat, ve prospěch Zástavního věřitele nebo jím určené osoby, za účelem zajištění trvání Zástavního práva nebo za účelem výkonu práv, oprávnění a opravných prostředků náležejících Zástavnímu věřiteli na základě této Smlouvy nebo ze zákona, to vše na náklady Zástavního dlužníka; a
- b) pokud došlo k porušení závazků z této Smlouvy a toto porušení trvá, umožní přístup na nebo do Nemovitostí za účelem kontroly jejich stavu nebo za účelem jejich ocenění či prohlídky oprávněnému zástupci Zástavního věřitele.

7.5. Závazek odškodnění. Zástavní dlužník a Zástavce se zavazují odškodnit Zástavního věřitele za veškeré odůvodněné nároky, náklady, výdaje, závazky, škody či ztráty (ať vzniklé přímo či nepřímo), které vyplynou či vzniknou na základě nebo v souvislosti s jakýmkoliv porušením či neplněním kteréhokoliv ze závazků či prohlášení Zástavního dlužníka či Zástavce obsažených v této Smlouvě, v souvislosti s výkonem Zástavního práva nebo s uplatněním jakéhokoliv

souvisejícího práva Zástavního věřitele podle této Smlouvy (včetně odůvodněných nákladů na právní zastoupení).

8. VÝKON ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

- 8.1. Oprávnění k výkonu. Nebudou-li Zajištěné dluhy nebo jakákoliv jejich část splněny řádně a včas, je Zástavní věřitel oprávněn vykonat Zástavní právo v celém rozsahu nebo zčásti jakýmkoliv způsobem podle této Smlouvy na náklady Zástavního dlužníka. Zástavní věřitel je oprávněn započít s výkonem Zástavního práva nejdříve 1. 1. 2023.
- 8.2. Způsob výkonu. Zástavní věřitel je oprávněn vykonat Zástavní právo prodejem Nemovitosti nebo její části ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy.
- 8.3. Pravidla výkonu zástavního práva. Pro případ výkonu zástavního práva se Zástavní dlužník zavazuje poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou součinnost tak, aby mohly být Zajišťované dluhy uspokojeny v nejvyšší možné míře. Zástavní věřitel se zavazuje šetřit práva a oprávněné zájmy Zástavce a Zástavního dlužníka. Zástavní dlužník se zavazuje nahradit veškeré odůvodněné výdaje Zástavního věřitele vynaložené při výkonu zástavního práva.
- 8.4. Změna způsobu. Zástavní věřitel se může se Zástavcem a Zástavním dlužníkem po splatnosti Zajištěných dluhů písemně dohodnout na jiném způsobu zpeněžení předmětu zástavy, a to v souladu s ujednáním § 1315 Občanského zákoníku. Zástavní věřitel je oprávněn kdykoliv změnit způsob výkonu Zástavního práva a v případě neúspěchu kteréhokoliv ze způsobů výkonu Zástavního práva je dále oprávněn výkon Zástavního práva stejným nebo jiným způsobem opakovat.
- 8.5. Výtěžek z realizace Zástavního práva. Výtěžek získaný Zástavním věřitelem výkonem Zástavního práva bude Zástavním věřitelem použit k uspokojení Zajištěných dluhů.
- 8.6. Přebytek z realizace Zástavního práva. Jakýkoliv přebytek z výtěžku z výkonu Zástavního práva, který Zástavnímu věřiteli zůstane po úplném uspokojení veškerých Zajištěných dluhů, vydá Zástavní věřitel Zástavnímu dlužníkovi ve lhůtě deset (10) pracovních dnů ode dne Zániku Zástavního práva, a to převodem na bankovní účet Zástavního dlužníka.

9. ZÁNİK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

- 9.1. Zánik Zástavního práva. Zástavní právo zanikne zánikem Zajištěných dluhů.
- 9.2. Složení ceny Nemovitostí. Strany se dohodly, že Zástavní dlužník bude oprávněn ukončit Zástavní právo složením ceny zastavené věci podle § 1377 odst. 1 písm. d) Občanského zákoníku pouze jednorázově ve vztahu ke všem nemovitým věcem, které jsou součástí či příslušenstvím Nemovitostí najednou, a to za následujících podmínek:
 - a) za účelem výkonu práva Zástavního dlužníka podle ustanovení § 1377 odst. 1 písm. d) Občanského zákoníku bude cena Nemovitostí určena Povolným znalcem na náklady Zástavního dlužníka. Strany souhlasí, že úkolem Povolného znalce bude určit cenu Nemovitostí do třiceti (30) dnů od jeho jmenování Zástavním věřitelem případně ode dne kdy Zástavní dlužník zaplatí Povolnému znalci zálohu na náklady, které Povolný znalec písemně vyčíslil. Zástavní dlužník ku prospěchu Zástavního věřitele a Povolného znalce souhlasí, že ani Zástavní věřitel ani Povolný znalec nenesou odpovědnost vůči Zástavnímu dlužníkovi v souvislosti s oceněním Nemovitostí, vyjma případů hrubé nedbalosti či úmyslného zavinění na straně Povolného znalce;
 - b) Zástavní dlužník se zavazuje neprodleně na požádání Povolnému znalci zpřístupnit všechny dokumenty a informace, které Povolný znalec může v rozumné míře požadovat za účelem ocenění Nemovitostí, s tím, že Zástavní dlužník souhlasí, že pokud Zástavní dlužník podle výlučného názoru Povolného znalce neposkytl všechny takové písemnosti

a informace v přiměřené lhůtě, může Povolený znalec provést ocenění Nemovitostí pouze na základě informací podle katastru nemovitostí;

- c) Zástavní právo nezanikne podle ustanovení § 1377 odst. 1 písm. d) Občanského zákoníku dokud (i) Povolený znalec nepředloží Zástavnímu věřiteli a Zástavnímu dlužníkovi své konečné ocenění Nemovitostí, (ii) Povolený znalec nepotvrdí písemně Zástavnímu věřiteli, že Zástavní dlužník zaplatil v plné výši náklady na ocenění provedené Povoleným znalcem, a (iii) Zástavní dlužník nezaplatí Zástavnímu věřiteli v plné výši částku určenou Povoleným znalcem jako cenu Nemovitostí, případně bude-li cena Nemovitostí stanovena odkazem na rozsah cen, vyšší z částek takto uvedených Povoleným znalcem.

9.3. Součinnost při výmazu. Zástavní věřitel poskytne Zástavci a/nebo Zástavnímu dlužníkovi bez zbytečného odkladu, nejpozději však do deseti (10) pracovních dní, veškerou nezbytnou součinnost pro výmazy Zástavního práva a Zákazu zcizení a zatížení z katastru nemovitostí, přičemž s odkazem na § 1379 Občanského zákoníku se Strany dohodly, že výmaz bude proveden na náklady Zástavního dlužníka.

10. SMLUVNÍ POKUTA

10.1. Smluvní pokuta pro Zástavce. Zástavce se zavazuje zaplatit Zástavnímu věřiteli smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) v případě, že:

- a) jakékoli prohlášení učiněné nebo považované za učiněné Zástavcem podle této Smlouvy, zejména dle článku 5 (*Prohlášení Zástavce*) této Smlouvy je nebo se ukáže v podstatném ohledu nepravdivým nebo zavádějícím k datu, kdy bylo učiněno nebo se považovalo za učiněné a Zástavce nezjedná nápravu ani ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů od vyrozumění Zástavního věřitele o takové skutečnosti; a/nebo
- b) Zástavce porušil jakýkoli svůj závazek podle této Smlouvy a nezjednal nápravu ani ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů od vyrozumění Zástavního věřitele o takové skutečnosti.

10.2. Smluvní pokuta pro Zástavního dlužníka. Zástavní dlužník se zavazuje zaplatit Zástavnímu věřiteli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) v případě, že:

- c) jakékoli prohlášení učiněné nebo považované za učiněné Zástavcem podle této Smlouvy, zejména dle článku 6 (*Prohlášení Zástavního dlužníka*) této Smlouvy je nebo se ukáže v podstatném ohledu nepravdivým nebo zavádějícím k datu, kdy bylo učiněno nebo se považovalo za učiněné a Zástavní dlužník nezjedná nápravu ani ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů od vyrozumění Zástavního věřitele o takové skutečnosti; a/nebo
- d) Zástavní dlužník porušil jakýkoli svůj závazek podle této Smlouvy a nezjednal nápravu ani ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů od vyrozumění Zástavního věřitele o takové skutečnosti.

10.3. Smluvní pokuta pro Zástavního věřitele. Zástavní věřitel se zavazuje zaplatit Zástavnímu dlužníkovi smluvní pokutu v případě prodlení se splněním svého závazku uvedeného v článku 9.3. (*Součinnost při výmazu*) této Smlouvy, a to ve výši 50.000,- Kč za jedenáctý (11.) a každý další i jen započatý den prodlení se splněním svého závazku, nezjednal-li Zástavní věřitel nápravu ani ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů.

10.4. Opakování porušení. Zaplacení smluvní pokuty v konkrétním případě nepravdivosti prohlášení se nedotýká povinnosti zaplatit smluvní pokutu při opětovném porušení stejného závazku (vyjma trvajících porušení) nebo v jiném případě nepravdivosti stejného prohlášení.

10.5. Náhrada škody. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku Strany na náhradu škody, která vznikne v důsledku příslušného porušení.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1. Rozhodné právo. Tato Smlouva se řídí platným právním řádem České republiky.
- 11.2. Částečná neplatnost. Je-li některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti, účinnosti a vymahatelnosti ostatních ustanovení této Smlouvy. Bez ohledu na výše uvedené se Strany zavazují jednat v dobré víře tak, aby vadné ustanovení bezodkladně nahradily bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení.
- 11.3. Změny smluvních vztahů. Strany se dohodly, že existence Zástavního práva nebude dotčena žádnou změnou, úpravou, rozšířením či doplněním Úvěrové smlouvy a Zástavní právo bude zajišťovat veškeré Zajištěné dluhy ve znění takových následných změn.
- 11.4. Nesplnění povinnosti Zástavního dlužníka. Zástavní dlužník souhlasí, že nesplní-li jakoukoliv povinnost podle této Smlouvy, je Zástavní věřitel oprávněn splnit tuto povinnost nebo zajistit její splnění na náklady Zástavního dlužníka.
- 11.5. Vzdání se některých práv podle Občanského zákoníku. Zástavní dlužník se předem vzdává práva domáhat se zrušení této Smlouvy a závazků z ní vyplývajících ve smyslu ustanovení § 2000 Občanského zákoníku. Zástavní dlužník přebírá nebezpečí změny okolností podle ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku. Strany tímto dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 1937 odst. 2 Občanského zákoníku, a to až do dne Zániku Zástavního práva podle této Smlouvy s výjimkou případu, kdy B.G.M. Managers, s.r.o., se sídlem Žernovská 1316/6, Praha 10, IČO: 250 55 143 splní za Zástavce najednou veškeré Zajištěné dluhy. Strany se dohodly vyloučit použití ustanovení § 1796, § 1798 až 1800, § 1978 odst. 2 a § 1980 Občanského zákoníku.
- 11.6. Plnění třetí osoby. Je-li v této Smlouvě ujednáno, že některá ze Stran „zajistí“, aby třetí osoba (včetně Zástavního dlužníka) něco splnila, tj. aby něco učinila nebo se něčeho zdržela, bude takové ujednání vykládáno tak, že se na jeho základě příslušná Strana povinná zajistit určité chování třetí osoby zavazuje ve smyslu § 1769 druhá věta Občanského zákoníku k tomu, že dotyčná třetí osoba splní, co bylo ujednáno, a příslušná Strana povinná zajistit určité chování třetí osoby nahradí škodu, kterou druhá Strana utrpí, pokud ke splnění nedojde, a zaplatí příp. smluvní pokutu za nesplnění takové své povinnosti.
- 11.7. Obchodní zvyklosti. Strany vyloučí aplikaci obchodních zvyklostí zachovávaných obecně i obchodních zvyklostí zachovávaných v odvětví týkajícím se předmětu plnění, pokud nejsou v této Smlouvě výslovně sjednány.
- 11.8. Změny Smlouvy. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze Stranami odsouhlasenými, písemnými a číslovanými dodatky, vyhotovenými na jedné listině.
- 11.9. Doručovací adresy Stran. Jakákoliv komunikace mezi Stranami této Smlouvy učiněná v písemné formě, zejména oznámení, žádosti či jiná sdělení, bude zaslána na adresy Stran uvedené v úvodu této Smlouvy.
- 11.10. Přílohy. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:

PŘÍLOHA 1: LIST VLASTNICTVÍ

- 11.11. Účinnost. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze Stran.
- 11.12. Stejnopisy. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každá Strana obdrží po jednom a jeden (1) stejnopis je určen pro potřeby zápisu Zástavního práva a zápisu Zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí.
- 11.13. Prohlášení Stran. Strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla

uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což Strany stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

ZÁSTAVNÍ VĚŘITEL

V _____ dne _____

Ventico a.s.

[•]

ZÁSTAVNÍ DLUŽNÍK

V _____ dne _____

Šmeral Brno a.s.

[•]

ZÁSTAVCE

V _____ dne _____

B.G.M. holding a.s.

[•]