

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26819/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 4473/5** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Šenov, č.p. 2089, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 4473/5), pozemku **p.č. 4473/4** - orná půda a pozemku **p.č. 4474** - ostatní plocha, vše v k.ú. Šenov u Ostravy, obec Šenov, okres Ostrava-město.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 16129/23-114

Číslo položky v evidenci posudků:

004094/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6. 2. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 19. 2. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 14. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 16129/23-114**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 4473/5** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 154 m², jehož součástí je stavba: **Šenov, č.p. 2089, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 4473/5), pozemku **p.č. 4473/4** - orná půda o výměře 471 m² a pozemku **p.č. 4474** - ostatní plocha o výměře 82 m², vše v k.ú. Šenov u Ostravy, obec Šenov, okres Ostrava-město.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 16129/23-114**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 3794, pro k.ú. Šenov u Ostravy, obec Šenov, okres Ostrava-město, vyhotovený objednavatelem dne 10.1.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Šenov u Ostravy, obec Šenov, okres Ostrava-město, vyhotovená objednavatelem dne 14.1.2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Smlouva o kzřízení věcného břemene a o zřízení zástavního práva ze dne 12.6.2021.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 6. 2. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Moravskoslezský
Okres	Ostrava-město
Obec	Šenov
Katastrální území	Šenov u Ostravy (762342)
Ulice	Okružní č. p. 2089
PSČ	739 34
Počet obyvatel	6 585
List vlastnictví číslo	3794
Vlastník	Kodoušek Tomáš Okružní 2089, 73934 Šenov

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný rodinný dům pod valbovou střechou krytou krytinou šindelem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části městě Šenov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Okružní 2089, 739 34 Šenov. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 4544 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Šenov.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Dle místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Šenov dále nachází plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	betonové <i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné
Stropy:	*
Střecha:	valbová
Krytina:	šindel
Klempířské konstrukce:	žlaby
Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Fasádní omítky:	kontaktní zateplovací systém bez finální úpravy
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	dřevěné náplňové
Okna:	plastová zdvojená
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ
Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	*
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření a z roku 2022. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Ke dni ocenění není dokončena finální vrstva fasádních omítek a kompletně osazeny klempířské konstrukce. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako velmi dobrou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

U rodinného domu se nachází přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou provizorní krytinou. Dle místního šetření tato není ke dni ocenění stavebně dokončena.

Za rodinným domem je situován přístřešek pod pultovou střechou krytou standardní krytinou, na který vpravo navazuje dřevěná kůlna se dvěma nadzemními podlažími pod sedlovou střechou krytou standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - betonové dílce
- vrata dřevěná
- vrátka dřevěná
- vrátka z ocelové konstrukce
- zpevněné plochy
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vybavení/dokončení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci**1. Rodinný dům, k.ú. Šenov u Ostravy, okres Ostrava-město**

Pozemek: **3862/5, LV 4081** Součástí je stavba: **Šenov, č.p. 1943, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.990.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 30.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2024 11:42:00. Zápis V-1049/2024-807
proveden dne 15.02.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **3862/2, LV 4081; 3862/5, LV 4081** Součástí je stavba: **Šenov, č.p. 1943, rod.dům**

2. Rodinný dům, k.ú. Šenov u Ostravy, okres Ostrava-město

Pozemek: **2886/276, LV 3834** Součástí je stavba: **Šenov, č.p. 2136, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.799.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní 1-262024 ze dne 30.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2024 V-6211/2024-807
10:43:00. Zápis proveden dne 24.05.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **2886/162, LV 3834; 2886/276, LV 3834** Součástí je stavba: **Šenov, č.p. 2136, rod.dům**

3. Rodinný dům, k.ú. Šenov u Ostravy, okres Ostrava-město

Pozemek: **5698/11, LV 3512** Součástí je stavba: **Šenov, č.p. 1852, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.890.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 21.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2024 13:29:00. Zápis V-15703/2024-807
proveden dne 21.11.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **5698/8, LV 3512; 5698/11, LV 3512** Součástí je stavba: **Šenov, č.p. 1852, rod.dům**

4. Rodinný dům, k.ú. Šenov u Ostravy, okres Ostrava-město

Pozemek: **684/11, LV 1349** Součástí je stavba: **Šenov, č.p. 1539, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **7.375.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 26.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2024 10:52:00. Zápis V-9591/2024-807
proveden dne 25.07.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **684/3, LV 1349; 684/11, LV 1349** Součástí je stavba: **Šenov, č.p. 1539, rod.dům**

5. Rodinný dům, k.ú. Šenov u Ostravy, okres Ostrava-město

Pozemek: **2886/271, LV 4110** Součástí je stavba: **Šenov, č.p. 2149, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **7.300.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 21.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2024 11:43:00. Zápis V-12160/2024-807
proveden dne 17.09.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **2886/196, LV 4110; 2886/271, LV 4110** Součástí je stavba: **Šenov, č.p. 2149, rod.dům**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Šenov u Ostravy, okres Ostrava-město		
Cena nemovité věci (CN)	6 990 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	1.355 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,97	24.1.2024
Upravená cena (UC)	5 942 020,67 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Šenov u Ostravy, okres Ostrava-město		
Cena nemovité věci (CN)	6 799 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	1.024 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,98	2.5.2024
Upravená cena (UC)	6 021 768,80 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Šenov u Ostravy, okres Ostrava-město		
Cena nemovité věci (CN)	6 890 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	930 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	30.10.2024
Upravená cena (UC)	5 681 302,82 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Šenov u Ostravy, okres Ostrava-město

Cena nemovité věci (CN)	7 375 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,10	1.248 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	3.7.2024
Upravená cena (UC)	5 804 801,26 Kč	

5. Rodinný dům, k.ú. Šenov u Ostravy, okres Ostrava-město

Cena nemovité věci (CN)	7 300 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	1.156 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	26.8.2024
Upravená cena (UC)	6 336 186,79 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{příslušenství} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		5 681 302,82 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 5$	5 957 216,07 Kč
Maximální cena		6 336 186,79 Kč
Obvyklá cena		5 960 000,– Kč
Obvyklá cena		5 960 000,– Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na věcné břemene ze dne 24.4.2003

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) průchodu a průjezdu, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 24.4.2003, právní účinky vkladu práva ke dni 28.4.2003. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemek p.č. 4443
- pozemek p.č. 4471/3
- pozemek p.č. 4471/5
- pozemek p.č. 4476/2

a vázne na:

- pozemek 4474

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto službami.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši -10 000,- Kč.

III. Věcné břemeno váznoucí na věcné břemene ze dne 24.4.2003

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) průchodu a průjezdu, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 24.4.2003, právní účinky vkladu práva ke dni 28.4.2003. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemek p.č. 4471/4
- pozemek p.č. 4472

a vázne na:

- pozemek 4474

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši -10 000,- Kč.

IV. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 12.6.2021

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání pro účely realizace práv dle č. 13. smlouvy (věcné břemeno spočívající ve služebnosti užívacího práva k nemovitostem pro účely realizace práv zástavního věřitele dle této smlouvy, zejména vstupu do/na nemovitosti za účelem vyhotovení znaleckého posudku ohledně hodnoty nemovitostí, případně ke klientským prohlídkám se zájemci o koupi nemovitostí) do úplné úhrady zajištěných dluhů, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva ze dne 12.6.2021, právní účinky zápisu ke dni 15.6.2021. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- společnosti Firemní záložna a.s., Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3

a vázne na:

- pozemek p.č. 4473/4,
- pozemek p.č. 4473/5,
- pozemek p.č. 4474

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši -10 000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	5 960 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 30 000,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 14. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 16129/23-114**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 4473/5** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 154 m², jehož součástí je stavba: **Šenov, č.p. 2089, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 4473/5), pozemku **p.č. 4473/4** - orná půda o výměře 471 m² a pozemku **p.č. 4474** - ostatní plocha o výměře 82 m², vše v k.ú. Šenov u Ostravy, obec Šenov, okres Ostrava-město.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

5 960 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: pětmilionůdevětsetšedesáttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

5 930 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: pětmilionůdevětsetřicettisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 15 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Smlouva o zřízení věcného břemene a zástavního práva

Fotodokumentace





pošta



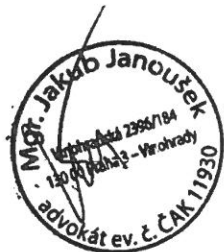
V- 11259 12021 -807-



CUZK 100013694759

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM

uzavřená mezi stranami



Podnikatelská záložna a.s.

jakožto zástavním věřitelem

a

Tomáš Kod'ousek

jakožto zástavcem

ze dne 14.6.2021



PODNIKATELSKÁ
ZÁLOŽNA

TATO SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá v souladu s § 1309 a násl. a § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“) dne 10.6.2021 mezi níže uvedenými stranami:

- (1) **Tomáš Kod'ousek**, trvale bytem Okružní 1182, 739 34 Šenov (dále jen „**Zástavce**“)
- a
- (2) **Podnikatelská záložna a.s.**, IČ: 05562597, sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22004, jakožto zástavní věřitel (dále jen „**Zástavní věřitel**“),
- (Zástavce a Zástavní věřitel společně dále také „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Na základě Smlouvy o podnikatelském úvěru ze dne 10.6.2021 uzavřené mezi Dlužníkem, jak je definován níže, a Zástavním věřitelem, jakožto věřitelem (dále jen „**Úvěrová smlouva**“), se věřitel, mimo jiné, zavázal poskytnout Dlužníkovi úvěrové financování až do výše jistiny 2.200.000,- Kč (slovy: *dva miliony dvě stě tisíc korun českých*), a to za podmínek stanovených Úvěrovou smlouvou;
- (B) k zajištění veškerých stávajících i budoucích peněžitých závazků Dlužníka z Úvěrové smlouvy má Zástavce v úmyslu zřídit ve prospěch Zástavního věřitele zástavní právo k jeho nemovitému majetku; a
- (C) Zástavce je vlastníkem Nemovitostí (jak je tento pojem definován níže) a souhlasí s tím, že zřídí ve prospěch Zástavního věřitele zástavní právo k těmto Nemovitostem;

SMLUVNÍ STRANY se proto dohodly následovně:

1. Vymezení pojmů

1.1. **Definice.** Níže uvedené pojmy mají význam uvedený v tomto článku 1.1 (**Definice**).

„**Dlužník**“ znamená **TOMIR stavebnictví s.r.o.**, IČ: 08578818, sídlem Okružní 1182, 739 34 Šenov, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 79996;

„**Katastrální úřad**“ znamená Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, Vítkovická 3056/2, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava;

„**Nemovitosti**“ znamená nemovitosti zastavované na základě této Smlouvy a specifikované v článku 2.1 (**Identifikace Nemovitostí**);

„**Pracovní den**“ má význam uvedený v Úvěrové smlouvě;

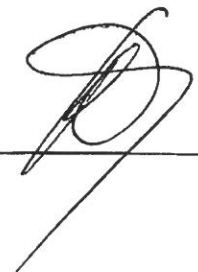
„**Případ porušení**“ znamená Případ porušení závazků dle Úvěrové smlouvy;

„**Transakční smlouvy**“ má význam uvedený v Úvěrové smlouvě;

„**Úvěrová smlouva**“ má význam uvedený v bodu (A) úvodních ustanovení této Smlouvy;

„**Zatížení**“ jakékoli zástavní právo, věcné břemeno, jistota, zajišťovací převod vlastnického práva, opční právo nebo jiná věcná nebo obligační práva třetích osob;

Podpisy: Podnikatelská záložna a.s.:



1

Tomáš Kod'ousek:



„Zajištěné dluhy“ znamená veškeré, stávající i budoucí, existující i podmíněné, peněžité dluhy Dlužníka vůči Zástavnímu věřiteli vzniklé na základě Úvěrové smlouvy, včetně zejména následujících peněžitých dluhů:

- (a) peněžitých dluhů z titulu Úvěrové smlouvy na splacení jistiny úvěru až do výše 2.200.000,- Kč (slovy: *dva milióny dvě stě tisíc korun českých*), spolu s příslušnými úroky;
- (b) stávajících a budoucích dluhů úhrady (i) úroků z prodlení z titulu Úvěrové smlouvy, (ii) sankčních plateb (včetně smluvních pokut) sjednaných v Úvěrové smlouvě, a (iii) nákladů spojených s vymáháním dluhů, které vznikly v minulosti nebo vzniknou v budoucnu na základě Úvěrové smlouvy a v souvislosti s ní a/nebo na základě právních předpisů, a to zejména nákladů rozhodčího nebo soudního řízení včetně nákladů spojených s výkonem nároků Zástavního věřitele; až do úhrnné výše 8.800.000,- Kč (slovy: *osm miliónů osm set tisíc korun českých*), které budou vznikat v období 15 (*patnácti*) let od podpisu Úvěrové smlouvy;
- (c) stávajících a budoucích dluhů (i) z titulu Úvěrové smlouvy na splacení všech částek souvisejících s poskytnutými čerpáními, jako např. poplatky a jiné podobné úhrady, odlišné od dluhů uvedených pod body (a) a (b) výše, (ii) vzniklých v souvislosti s uzavřením Úvěrové smlouvy a jejích případných dodatků, (iii) vzniklých v důsledku porušení závazků Dlužníka z Úvěrové smlouvy, (iv) z titulu bezdůvodného obohacení, náhrady škody a jiných obdobných plateb vzniklých v souvislosti s Úvěrovou smlouvou, a (v) na úhradu jiných částek z titulu Úvěrové smlouvy; až do úhrnné výše 8.800.000,- Kč (slovy: *osm miliónů osm set tisíc korun českých*), které budou vznikat v období 15 (*patnácti*) let od podpisu Úvěrové smlouvy;
- (d) stávajících a budoucích dluhů Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli z titulu této Smlouvy, včetně dluhů vzniklých v souvislosti s uzavřením této Smlouvy a jejích dodatků, udržováním této Smlouvy v platnosti a účinnosti, porušením závazků Zástavce z této Smlouvy a zachováváním platnosti práv Zástavního věřitele z této Smlouvy, jejich výkonem a vymáháním, včetně nákladů vzniklých v souvislosti s výkonem Zástavního práva z této Smlouvy; až do úhrnné výše 8.800.000,- Kč (slovy: *osm miliónů osm set tisíc korun českých*), které budou vznikat v období 15 (*patnácti*) let od podpisu Úvěrové smlouvy; a
- (e) jakýchkoli jiných stávajících a budoucích dluhů Dlužníka vůči Zástavnímu věřiteli z titulu Úvěrové smlouvy s tím, že dluhy uvedenými pod body (b) až (e) výše se rozumí dluhy až do úhrnné výše 8.800.000,- Kč (slovy: *osm miliónů osm set tisíc korun českých*), které budou vznikat v období 15 (*patnácti*) let od podpisu Úvěrové smlouvy;

„Zástavní právo“ má význam uvedený v článku 2.2 (Zřízení Zástavního práva) této Smlouvy.

1.2. Výrazy nedefinované v této Smlouvě. Pokud z kontextu nevyplývá něco jiného, výrazy uvozené velkými písmeny a použité v této Smlouvě, ale zde nedefinované (včetně úvodních ustanovení), mají význam uvedený v Úvěrové smlouvě.

1.3. Výklad. Pokud z kontextu nevyplývá něco jiného, v této Smlouvě:

- (i) nadpisy slouží pouze pro přehlednost a nemají vliv na výklad této Smlouvy;
- (ii) slova v jednotném čísle zahrnují množné číslo a naopak;
- (iii) odkaz na jakýkoli odstavec, článek, stranu nebo přílohu je odkazem na příslušný odstavec, článek, stranu nebo přílohu této Smlouvy, a odkaz na jakýkoli dokument zahrnuje jakýkoli dodatek, změnu, náhradu nebo novaci takového dokumentu; a
- (iv) odkaz na jakoukoli stranu jakéhokoli dokumentu zahrnuje nástupce a povolené postupníky takové strany.

Podpisy: Podnikatelská záložna a.s.:



2

Tomáš Kod'ousek:



2. Zřízení Zástavního práva

- 2.1. Identifikace Nemovitostí. Zástavce prohlašuje, že je výhradním vlastníkem níže uvedených nemovitostí:

pozemek parc. č.	výměra (m2)	druh pozemku	v katastrálním území	obec	list vlastnictví
4473/4	625	orná půda	762342 Šenov u Ostravy	598798 Šenov	3794
4474	82	ostatní plocha	762342 Šenov u Ostravy	598798 Šenov	3794

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném pro Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV 3794, v katastrálním území Šenov u Ostravy, obec Šenov (dále jen „Nemovitosti“).

- 2.2. Zřízení Zástavního práva. K zajištění řádného a včasného splnění Zajištěných dluhů zřizuje tímto Zástavce ve prospěch Zástavního věřitele bezpodmínečné a neodvolatelné zástavní právo k Nemovitostem, včetně všech jejich součástí a příslušenství (dále jen „Zástavní právo“).
- 2.3. Přijetí Zástavního práva. Zástavní věřitel tímto od Zástavce Zástavní právo přijímá. Zástavce uhradí a Zástavnímu věřiteli nahradí veškeré poplatky, provize, odměny, výdaje, náklady a jiné částky související s přípravou a uzavřením této Smlouvy a vznikem Zástavního práva v souladu s článkem 2.2 (Zřízení Zástavního práva) a článkem 2.4 (Vznik Zástavního práva) této Smlouvy.
- 2.4. Vznik Zástavního práva. Zástavní právo vznikne vkladem Zástavního práva do katastru nemovitostí s účinností ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu. Zástavce prohlašuje, že Zástavní právo ve prospěch Zástavního věřitele bude zapsáno jako zástavní právo prvního pořadí, s výjimkou zástavních práv ke dni podpisu této Smlouvy již zapsaných a veřejně dostupných v katastru nemovitostí.

3. Vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí

- 3.1. Podání návrhu na vklad. Zástavce se tímto pro účely zřízení Zástavního práva zavazuje neprodleně po podpisu této Smlouvy učinit následující:

- (i) Katastrálnímu úřadu podat návrh na vklad Zástavního práva ve prospěch Zástavního věřitele a Zástavnímu věřiteli předložit kopii návrhu opatřenou razítkem podatelny Katastrálního úřadu. Pro účely tohoto článku se výrazem „neprodleně“ rozumí do jednoho (1) Pracovního dne ode dne podpisu této Smlouvy. Výše uvedené se nedotkne práva Zástavního věřitele samostatně podat návrh na vklad, přičemž v takovém případě se Zástavce zavazuje Zástavnímu věřiteli bez zbytečného prodlení nahradit veškeré výdaje spojené s vkladem Zástavního práva do katastru nemovitostí a poskytnout v tomto směru Zástavnímu věřiteli maximální možnou součinnost;
- (ii) v rámci řízení u Katastrálního úřadu učinit všechny kroky nezbytné k provedení vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí ve prospěch Zástavního věřitele;
- (iii) po provedení vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí předložit Zástavnímu věřiteli kopii výpisu z katastru nemovitostí, z něhož bude zřejmé, že k Nemovitostem bylo zřízeno Zástavní právo v podobě a rozsahu dohodnutém v této Smlouvě. Ve výpisu bude Zástavce uveden jako vlastník Nemovitostí a Nemovitosti nebudou zatíženy žádným jiným zástavním právem, s výjimkou zástavních práv ke dni podpisu této Smlouvy již zapsaných a veřejně dostupných v katastru nemovitostí;
- (iv) přijmout veškerá opatření vhodná nebo potřebná podle Zástavního věřitele k právním účinkům Zástavního práva v souladu s právním řádem České republiky a k

Podpisy: Podnikatelská záložna a.s.:

3

Tomáš Kodoušek:

vymahatelnosti Zástavního práva vůči Zástavci, a poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost; a

- (v) v případě, že Katastrální úřad zamítne návrh na vklad Zástavního práva, Zástavce do pěti (5) Pracovních dnů ode dne, kdy od Zástavního věřitele obdrží výzvu, uzavře novou zástavní smlouvu o zřízení Zástavního práva k Nemovitostem ve formě v zásadě shodné s touto Smlouvou, avšak změněnou či doplněnou v souladu s připomínkami příslušného Katastrálního úřadu dle jeho rozhodnutí tak, aby takové Zástavní právo bylo možno řádně zapsat do katastru nemovitostí.

3.2. **Poplatky.** Zástavce ponese veškeré správní poplatky, které vzniknou v souvislosti s návrhem na vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí a vkladem Zástavního práva do katastru nemovitostí dle článku 3.1 (*Podání návrhu na vklad*), včetně nákladů na pořízení výpisů z katastru nemovitostí. Zástavce dále ponese hotové výdaje a náklady spojené se zajištěním právních účinků Zástavního práva zřízeného na základě této Smlouvy a s výkonem Zástavního práva dle této Smlouvy.

4. Prohlášení a ujištění

4.1. **Prohlášení a ujištění.** Zástavce tímto prohlašuje a ujišťuje Zástavního věřitele, že:

- (a) Zástavce je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a další Transakční smlouvy a jeho způsobilost k právním úkonům nebyla omezena. Zástavce je v době uzavření této Smlouvy a dalších Transakčních smluv oprávněn je uzavřít a je oprávněn plnit povinnosti pro něj z nich vyplývající. Veškerá schválení a souhlasy nutné k uzavření této Smlouvy a dalších Transakčních smluv ze strany Zástavce a plněním jeho povinností z této Smlouvy a dalších Transakčních smluv byly řádně uděleny, jsou bezpodmínečné, platné a účinné. Zástavce prohlašuje, že je trestně bezúhonný;
- (b) Zástavce je jediným a výhradním vlastníkem Nemovitostí, je oprávněn s nimi nakládat v plném rozsahu potřebném pro tuto Smlouvu a zřízení zástavního práva a není žádným způsobem omezen ve smluvní volnosti týkající se nakládání s Nemovitostmi;
- (c) na Nemovitostech nevážnou žádná Zatížení ve prospěch třetích osob, s výjimkou zatížení ke dni podpisu této Smlouvy již zapsaných a veřejně dostupných v katastru nemovitostí, a Zástavci není nic známo o skutečnostech, které by umožnily vznik takových práv a Zástavce neučinil žádný úkon, na jehož základě by jakékoli takovéto právo mohlo vzniknout;
- (d) Nemovitosti, jejich součásti a příslušenství ani jakákoli práva k nim nebo s nimi spojená nejsou předmětem žádného sporu, soudního, rozhodčího, správního nebo obdobného řízení ani žádného nároku třetí osoby přiznaného pravomocným rozhodnutím, a na Nemovitosti není uplatňován restituční nárok;
- (e) Zástavce neprovedl žádné úkony, které by mohly Zástavnímu věřiteli zabránit ve vymáhání jakýchkoli ustanovení této Smlouvy nebo které by mohly takové vymáhání ze strany Zástavního věřitele jakkoli omezit, a Zástavce si není vědom žádné skutečnosti znemožňující zápis Zástavního práva ve prospěch Zástavního věřitele do katastru nemovitostí;
- (f) (i) Zástavce není v úpadku ani hrozícím úpadku, není předlužen ani v platební neschopnosti ani nesplňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu § 3 insolvenčního zákona, (ii) Zástavce nebyl předvolán k prohlášení o majetku ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku Zástavce;

Podpisy: Podnikatelská záložna a.s.:



4

Tomáš Kod'ousek:



- (g) uzavření této Smlouvy a přijetí závazků z ní vyplývajících a jejich následné plnění ze strany Závazce nepovede k porušení (i) žádné podstatné smlouvy, dluhopisu nebo jiného instrumentu nebo úmluvy, jejíž stranou Závazce je nebo jež je pro Závazce závazná, (ii) zakladatelských dokumentů, stanov a vnitřních předpisů Závazce, ani (iii) platných právních předpisů, nařízení nebo správních či soudních rozhodnutí závazných pro Závazce;
 - (h) veškeré údaje předložené Závadcem v souvislosti s touto Smlouvou jsou pravdivé a úplné;
 - (i) Závazce nemá žádné daňové nedoplatky ani splatné nedoplatky na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění nebo na pojistném a na penále na sociální zabezpečení nebo na příspěvku na státní politiku zaměstnanosti;
 - (j) tato Smlouva představuje platný a vymahatelný závazek Závazce v souladu s jejími podmínkami a Závavní právo zřízené ve prospěch Závavního věřitele na základě této Smlouvy bude zřízeno jako závavní právo prvního pořadí; a
 - (k) se seznámil s obsahem Úvěrové smlouvy.
- 4.2. Důvěra. Závazce bere na vědomí, že Závavní věřitel tuto Smlouvu uzavírá spoléhaje se v plném rozsahu na každé jednotlivé prohlášení a ujištění učiněné Závadcem v článku 4.1 (*Prohlášení a ujištění*). Závazce dále Závavnímu věřiteli zaručuje, že ke dni uzavření této Smlouvy jsou všechna jím uvedená prohlášení a ujištění pravdivá a správná.
- 4.3. Opakování. Každé prohlášení a ujištění uvedené v článku 4.1 (*Prohlášení a ujištění*) se považuje za Závadcem znovu učiněné ke každému datu měsíční splátky podle čl. 5.2 Úvěrové smlouvy.

5. Závazky Závavce

5.1. Závazky Závavce. Závavce se tímto zavazuje, že:

- (a) provede na své náklady veškeré úkony, které bude Závavní věřitel vyžadovat nebo které budou potřebné k platnému zřízení, zachování, ochraně nebo případnému výkonu Závavního práva v souladu s touto Smlouvou, zejména v tomto smyslu podepíše veškeré doklady, listiny a dohody, získá potřebné souhlasy, schválení a jiná zmocnění a vydá veškeré pokyny, které bude Závavní věřitel považovat za vhodné k uplatnění jakéhokoli práva vyplývajícího z této Smlouvy nebo z právních předpisů;
- (b) bude na vyžádání Závavního věřitele poskytovat ve lhůtě tří (3) Pracovních dnů Závavnímu věřiteli všechny informace, které se týkají Závavního práva, Nemovitostí nebo jsou jiným způsobem podstatné pro vztah Závavce a Závavního věřitele na základě této Smlouvy a/nebo Úvěrové smlouvy;
- (c) bude bez zbytečného odkladu a bez předchozí výzvy informovat Závavního věřitele o tom, že nastala jakákoli skutečnost, na základě, které by (i) třetí osoba nabyla nebo mohla nabýt jakékoli právo ke kterékoli Nemovitosti, (ii) došlo nebo mohlo dojít k ohrožení existence Závavního práva nebo k jakémukoli omezení nebo znemožnění výkonu Závavního práva nebo (iii) mohlo dojít ke snížení hodnoty Nemovitostí;
- (d) učiní veškeré úkony potřebné pro zápis Závavního práva do katastru nemovitostí a pro platný vznik Závavního práva k Nemovitostem a poskytne Závavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost ke zřízení, zachování existence a výkonu Závavního práva v souladu s touto Smlouvou;
- (e) poskytne Závavnímu věřiteli veškeré podklady, listiny a dokumenty vztahující se k Nemovitostem a umožní mu provést takové úkony vztahující se k Nemovitostem, které Závavní věřitel bude považovat za nezbytné k ochraně a zachování práv a nároků Závavního věřitele k Nemovitostem a pro účely zachování, uplatnění a vymáhání práv Závavního věřitele vyplývajících z této Smlouvy nebo s ní souvisejících;

Podpisy: Podnikatelská záložna a.s.:

5

Tomáš Kodoušek:

- (f) ve smyslu § 1309 odst. 2 OZ až do úplného splacení Zajištěných dluhů, nanejvýš však po dobu 15 let od uzavření této Smlouvy, (i) nezřídí ani neumožní vznik žádného Zatížení (včetně zástavního práva) ve prospěch třetí osoby (kromě Podnikatelská záložna a.s.) k Nemovitostem či k jakékoli jejich části, (ii) Nemovitosti nepřevéde na jiného, neprodá, neuzavře ani neposkytne jakoukoli opci nebo předkupní právo s ohledem na prodej, výměnu nebo jiné zcizení Nemovitostí ani jakékoli jejich části. Tento zákaz se zřizuje jako věcné právo ve smyslu § 1761 OZ;
- (g) ve smyslu § 1388 OZ až do úplného splacení Zajištěných dluhů neumožní zápis žádného nového zástavního práva k Nemovitostem namísto jakéhokoli starého zástavního práva k Nemovitostem ve prospěch třetí osoby;
- (h) ve smyslu § 1384 OZ až do úplného splacení Zajištěných dluhů nezajistí zástavním právem ve výhodnějším pořadí, než má zástavní právo Zástavního věřitele, žádný nový dluh;
- (i) v případě, že Dlužník neuspokojí řádně a včas kterýkoliv svůj závazek z Transakčních smluv, Zástavnímu věřiteli plně nahradí veškeré závazky Dlužníka a odškodní jej ohledně veškerých závazků vzniklých v důsledku či v souvislosti s jakýmkoli takovým porušením ze strany Dlužníka;
- (j) bude vykonávat práva spojená s Nemovitostmi řádně a v souladu s právními předpisy, zejména pak jakkoli nesníží hodnotu Nemovitostí; a
- (k) bude řádně a včas platit veškeré daně a poplatky vyplývající z právních předpisů a rozhodnutí příslušných orgánů, kterými je Zástavce vázán.

6. Výkon Zástavního práva

6.1. Výkon Zástavního práva. Aniž by tím byla dotčena jiná práva nebo opravné prostředky dle českého práva, v případě, že kterýkoli ze Zajištěných dluhů není splněn řádně a včas, je Zástavní věřitel oprávněn vykonat Zástavní právo vlastním jménem a na náklady Zástavce v souladu s tímto čl. 6.1 Smlouvy (Výkon Zástavního práva). Smluvní strany se výslovně dohodly, že Zástavní věřitel je oprávněn vykonat Zástavní právo v celém rozsahu nebo zčásti pouze níže uvedeným způsobem:

- (a) prodejem ve veřejné nebo exekuční dražbě;
- (b) prodejem Nemovitostí v dražbě dle § 1771 OZ v souladu s čl. 7 této Smlouvy;
- (c) přímým prodejem Nemovitostí v souladu s čl. 8 této Smlouvy; nebo
- (d) převodem Nemovitostí do vlastnictví Zástavního věřitele v souladu s čl. 9 této Smlouvy.

Zástavní věřitel je v případě neúspěchu kteréhokoli ze způsobů výkonu Zástavního práva oprávněn výkon Zástavního práva opakovat stejným nebo jiným způsobem uvedeným v tomto článku 6.1 Smlouvy (Výkon Zástavního práva).

- 6.2. Oznámení o započetí. Zástavní věřitel je povinen Zástavci oznámit započetí výkonu Zástavního práva v souladu s ustanovením § 1364 OZ, a to minimálně 30 dnů před výkonem Zástavního práva.
- 6.3. Odborná péče Zástavního věřitele. Zástavní věřitel je při výkonu Zástavního práva povinen postupovat v souladu s ustanovením § 1365 OZ, tj. s odbornou péčí v zájmu svém i v zájmu Zástavce a Dlužníka.
- 6.4. Zmocnění k výkonu Zástavního práva. Zástavce tímto v rozsahu povoleném právními předpisy zmocňuje Zástavního věřitele ke všem právním jednáním souvisejícím s výkonem Zástavního práva podle čl. 6.1 této Smlouvy. Zástavce je oprávněn odvolat tuto plnou moc pouze z důvodu, že veškeré Zajištěné dluhy byly v plné výši uhrazeny. Zástavce potvrzuje, že je mu známo, že zájmy Zástavního věřitele mohou být v rozporu se zájmy Zástavce, a tímto potvrzuje, že tohoto

Podpisy: Podnikatelská záložna a.s.:

6

Tomáš Kod'ousek:

rozporu si je vědom, a i přesto v plném rozsahu souhlasí se zastoupením. Zástavce uděluje Zástavnímu věřiteli toto zmocnění s právem substituce.

6.5. Závazky při výkonu Zástavního práva. Zástavce se zavazuje poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost při výkonu Zástavního práva a učinit všechny kroky a úkony, jaké Zástavní věřitel považuje za nezbytné či vhodné k tomu, aby Zástavní právo mohlo být úspěšně a s co nejvyšším výnosem realizováno, zejména:

- (a) umožní přístup k Nemovitostem za účelem jejich ocenění znalcem nebo za účelem jejich prohlídky potenciálními kupci;
- (b) předloží Zástavnímu věřiteli vyžádané doklady k provedení znaleckého posudku;
- (c) strpí výkon Zástavního práva, vydá Zástavnímu věřiteli Nemovitosti i s listinami potřebnými k převzetí, prodeji a užívání a poskytne mu další potřebnou součinnost;
- (d) umožní umístění přiměřené inzertní plochy na Nemovitostech inzerující jejich prodej s uvedením údaje, kde lze získat bližší informace o prodeji Nemovitostí; a
- (e) poskytne součinnost pro zápis výkonu zástavního práva do katastru nemovitostí a/nebo pro vklad vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí, a to včetně podpisu souhlasného prohlášení ve smyslu ustanovení § 66 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), nebo jiných listin.

Zástavce je povinen umožnit a strpět uspokojení Zajištěných dluhů realizací Zástavního práva i v případě, bude-li kterýkoliv ze Zajištěných dluhů promlčen.

Pokud Zástavce nesplní kteroukoliv ze svých povinností podle tohoto čl. 6.5 této Smlouvy nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy k tomu byl ze strany Zástavního věřitele vyzván, dostává se následujícím dnem do prodlení a zavazuje se zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč denně za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná vždy v den následující po dni, za nějž se hradí. Smluvní pokuta neplní funkci limitace náhrady škody.

6.6. Znalecký posudek. Pro účely výkonu Zástavního práva si nechá Zástavní věřitel vyhotovit znalecký posudek, v němž bude stanovena obvyklá cena Nemovitostí. Znalecký posudek bude vyhotoven tak, aby ke dni výkonu Zástavního práva nebyl starší 6-ti měsíců. Cena za zpracování znaleckého posudku je nákladem spojeným s výkonem Zástavního práva dle této Smlouvy.

6.7. Plnění ze zástavy. Zástavní věřitel je oprávněn započíst plnění přijatá z předmětu Zástavního práva proti splatným Zajištěným dluhům nebo kterékoli jejich splatné části, nejsou-li řádně a včas splněny. Nejsou-li Zajištěné dluhy ani žádná jejich část dosud splatné a nastane-li Případ porušení, je Zástavní věřitel oprávněn plnění z předmětu Zástavního práva držet jako jistotu do zániku Zajištěných dluhů.

6.8. Použití výtěžku zpeněžení zástavy. Jakékoli peněžní prostředky obdržené Zástavním věřitelem podle této Smlouvy budou jím použity v souladu s příslušnými ustanoveními Úvěrové smlouvy.

6.9. Vyrovnění. Případný přebytek výnosu z prodeje Nemovitostí je Zástavní věřitel povinen vydat Zástavci. Nedojde-li výkonem Zástavního práva k uspokojení všech Zajištěných dluhů, zůstávají v tomto rozsahu neuhrazené a Zástavní věřitel je oprávněn domáhat se jejich úhrady.

7. Prodej Nemovitostí v dražbě dle § 1771 OZ

7.1. Dražba dle § 1771 OZ. Pro případ, že Zajištěný dluh bude splatný, Zástavní věřitel je oprávněn se uspokojit z prodeje Nemovitostí prodejem v dražbě dle ustanovení § 1771 OZ (dále jen jako „Dražba“).

7.2. Dražebník. Dražba dle čl. 7.1 této Smlouvy musí být konána třetí osobou určenou Zástavním věřitelem, která splňuje podmínky pro provádění nedobrovolných dražeb ve smyslu zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

Podpisy: Podnikatelská záložna a.s.:



7

Tomáš Kod'ousek:



- 7.3. Nejnižší podání. Nejnižší podání při Dražbě musí činit nejméně polovinu obvyklé ceny Nemovitostí zjištěné ve znaleckém posudku, který nesmí být v den Dražby starší šesti měsíců.
- 7.4. Dražební vyhláška. Zástavní věřitel nebo dražebník vyhotoví dražební vyhlášku k Nemovitostem, kterou uveřejní nejméně 15 dnů před konáním Dražby, a ve které bude uvedeno, že jde o dražbu ve smyslu ustanovení § 1771 OZ, označení Zástavního věřitele, Dlužníka, Zástavce, dražebníka, místo, datum a čas zahájení Dražby, označení a popis Nemovitostí, nejnižší podání a stanovený minimální příhoz, způsob dražení, podmínky udělení příklepu, jímž je uzavřena kupní smlouva, a podmínky případného snižování podání.

8. Přímý prodej Nemovitostí

- 8.1. Přímý prodej. Pro případ, že Zajištěný dluh bude splatný, Zástavní věřitel je oprávněn se uspokojit z prodeje Nemovitostí kupní smlouvou uzavřenou s třetí osobou, a to za cenu nejméně ve výši obvyklé ceny Nemovitostí zjištěné posudkem znalce, který v den uzavření kupní smlouvy nesmí být starší šesti měsíců.

9. Převod Nemovitostí do vlastnictví Zástavního věřitele

- 9.1. Převod Nemovitostí. Pro případ, že Zajištěný dluh bude splatný, Zástavní věřitel je oprávněn si ponechat Nemovitosti ve svém vlastnictví.
- 9.2. Cena Nemovitostí. Dojde-li k výkonu Zástavního práva převodem Nemovitostí do vlastnictví Zástavního věřitele, ponechá si Zástavní věřitel Nemovitosti za cenu nejméně ve výši obvyklé ceny Nemovitostí zjištěné posudkem znalce, který v den převodu vlastnictví nesmí být starší šesti měsíců.
- 9.3. Návrh na vklad. Zástavní věřitel podá návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí v jeho prospěch nejdříve 30 dnů poté, co byl výkon Zástavního práva oznámen Zástavci v souladu s ustanovením § 1364 OZ.
- 9.4. Souhlas s převodem. Pro účely výkonu Zástavního práva dle čl. 9 této Smlouvy tímto Zástavce výslovně souhlasí s tím, že Nemovitosti za cenu stanovenou znaleckým posudkem Zástavnímu věřiteli přenechává a Zástavní věřitel Nemovitosti do svého výlučného vlastnictví přijímá.

10. Případ porušení

- 10.1. Případ porušení. Porušení jakéhokoli závazku či prohlášení a ujistění Zástavce uvedených v této Smlouvě je Případem porušení.

11. Odškodnění, výdaje a náklady

- 11.1. Odškodnění a výdaje. Zástavce se zavazuje, že odškodní Zástavního věřitele za jakékoli náklady, pohledávky jakýchkoli třetích osob, nároky jakýchkoli třetích osob, soudní žaloby, ztráty a/nebo výdaje, které vznikly nebo vzniknou Zástavnímu věřiteli (nebo kterékoli jiné osobě, za jejíž jednání nebo opomenutí může být Zástavní věřitel odpovědný) ve vztahu k této Smlouvě nebo na základě této Smlouvy, jako důsledek jakéhokoli jednání nebo opomenutí Zástavního věřitele při výkonu nebo domnělém výkonu jeho oprávnění vyplývajících z této Smlouvy a/nebo v důsledku nesplnění a/nebo vadného či pozdního splnění kteréhokoli závazku Zástavce vyplývajících z této Smlouvy. V nejširším rozsahu přípustném podle českého práva přetrvá závazek k odškodnění dle tohoto článku 11.1 Smlouvy (Odškodnění a výdaje) i po ukončení účinnosti této Smlouvy.
- 11.2. Daně a poplatky. Zástavce uhradí nebo zajistí uhrazení všech daní a poplatků splatných v souvislosti se sjednáním a udržováním v platnosti a účinnosti této Smlouvy a vznikem a výkonem Zástavního práva, zejména správních poplatků, daní, včetně kolkovného, a jiných poplatků splatných při uzavření této Smlouvy. Zástavce nahradí Zástavnímu věřiteli (nebo jeho

nástupcům a postupníkům) veškeré jím uhrazené náklady a výdaje vzniklé v souvislosti se sjednáním a udržováním v platnosti a účinnosti této Smlouvy a vznikem a realizací Zástavního práva.

12. Další ujištění

- 12.1. Další ujištění. Zástavce provede na své vlastní náklady veškeré takové úkony, které bude Zástavní věřitel vyžadovat nebo považovat za vhodné, aby umožnil Zástavnímu věřiteli vznik, zachování nebo ochranu Zástavního práva nebo realizovat jakákoli práva udělená Zástavnímu věřiteli touto Smlouvou nebo právními předpisy a v tomto smyslu Zástavce podepíše veškeré takové doklady, listiny a dohody, získá veškeré souhlasy, schválení a další zmocnění nezbytná pro zákonný a platný vznik Zástavního práva, zřizovaného na základě této Smlouvy, aniž by tím došlo k porušení smlouvy nebo povinnosti, a vydá veškerá taková oznámení a pokyny, které bude Zástavní věřitel považovat za vhodné. Zástavce uhradí veškeré náklady spojené s registrací Zástavního práva nebo podáním jakéhokoli dokumentu v souvislosti se Zástavním právem.

13. Zřízení věcného břemene – služebnost užívacího práva

- 13.1. Služebnost. Zástavce ve smyslu § 1257 a 1283 OZ zřizuje k Nemovitostem ve prospěch Zástavního věřitele věcné břemeno spočívající ve služebnosti užívacího práva k Nemovitostem pro účely realizace práv Zástavního věřitele dle této Smlouvy, zejména k vstupu do/na Nemovitosti za účelem vyhotovení znaleckého posudku ohledně hodnoty Nemovitostí, případně ke klientským prohlídkám se zájemci o koupi Nemovitostí v případě výkonu Zástavního práva podle čl. 6.1 této Smlouvy.
- 13.2. Trvání, bezúplatnost služebnosti. Služebnost se zřizuje bezúplatně a na dobu do uhrazení veškerých Zajištěných dluhů podle Úvěrové smlouvy.

14. Různá ustanovení

- 14.1. Vyloučení odpovědnosti Zástavního věřitele. Zástavní věřitel v případě uspokojení ze zástavy a dalších úkonů učiněných na základě této Smlouvy nenese odpovědnost za případnou újmu, která může Zástavci uplatněním Zástavního práva vzniknout.
- 14.2. Doručování. Jakékoli oznámení, sdělení, pokyny nebo jiné dokumenty, které mají být doručovány dle této Smlouvy, doručuje jedna Smluvní strana druhé osobně, kurýrem, poštou, sms nebo je zasílá e-mailem, a to na adresu uvedenou v tomto článku 14.2 nebo na jinou adresu, jakou Smluvní strana případně sdělila druhé Smluvní straně oznámením s předstihem 7 (sedmi) kalendářních dnů. Jakékoli oznámení, sdělení, pokyn nebo jiné dokumenty se mají za doručené (i) v případě doručování osobně nebo kurýrem, v okamžiku jejich předání, (ii) v případě doručování poštou, 5 (pět) kalendářních dnů po jejich odeslání na poštu, a to v obálce s adresou uvedenou v tomto článku 14.2 a s vyplaceným poštovním, (iii) v případě zaslání sms v okamžiku, kdy je předmětná sms úspěšně odeslána od odesílatele, nebo (iv) v případě zaslání e-mailem, v okamžiku, kdy předmětný e-mail je úspěšně odeslán od odesílatele, e-mail nemusí být elektronicky podepsán. Adresy pro doručování oznámení, sdělení, pokynů a jiných dokumentů dle této Smlouvy jsou následující:

Pokud Zástavci:

Tomáš Kad'ousek
Okružní 1182
739 34 Šenov

Podpisy: Podnikatelská záložna a.s.:



9

Tomáš Kod'ousek:



Pokud Zástavnímu věřiteli:

Podnikatelská záložna a.s.
Vinohradská 2396/184
130 00 Praha 3
info@podnikatelskazalozna.cz
+420 722 659 199

Jakékoli oznámení, pokyn, sdělení nebo dokument, který má být doručen podle této Smlouvy, musí mít písemnou formu a být v českém jazyce nebo k nim musí být přiložen překlad do českého jazyka.

- 14.3. Platnost a účinnost. Tato Smlouva se stane platnou a účinnou podpisem oběma Smluvními stranami a zůstane platná a účinná v celém rozsahu až do splnění všech Zajištěných dluhů.
- 14.4. Zánik Zástavního práva. Po bezpodmínečné a neodvolatelné úhradě všech Zajištěných dluhů v celé výši a na písemnou žádost Zástavce přijme Zástavní věřitel pro účely výmazu Zástavního práva z katastru nemovitostí veškerá opatření nutná nebo potřebná k výmazu Zástavního práva z katastru nemovitostí v souladu s právním řádem České republiky, a k tomuto účelu poskytne opodstatněně vyžadovanou součinnost.
- 14.5. Rozhodné právo. Tato Smlouva a práva a závazky stran z ní plynoucí se řídí ustanoveními právního řádu České republiky.
- 14.6. Nástupci a postupníci. Tato Smlouva je závazná pro příslušné právní nástupce Smluvních stran této Smlouvy a slouží k jejich prospěchu. Bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele není Zástavce oprávněn postupovat ani jinak převádět žádnou část svých práv nebo závazků z této Smlouvy. V maximálním rozsahu přípustném podle českého práva může být tato Smlouva, včetně práv a závazků Zástavního věřitele z této Smlouvy, podle potřeby úplně a nepodmíněně, ať částečně nebo zcela, Zástavním věřitelem postoupena nebo jinak převedena v souladu s Transakčními smlouvami jiné osobě, již se příslušná část prospěchu plynoucího z Transakčních smluv postupuje nebo na níž se jinak převádí.
- 14.7. Výkon zástavy postupníkem. Smluvní strany potvrzují, že ve smyslu § 1879 OZ je Zástavní věřitel oprávněn pohledávky ze Smlouvy o úvěru postoupit i bez souhlasu Zástavce nebo Dlužníka jiné osobě (postupníkovi). Ve smyslu § 1880 odst. 1 OZ postoupením pohledávky nabývá postupník také její příslušenství a práva s pohledávkou spojená, včetně jejího zajištění, mj. včetně ručitélského závazku a zástavního práva dle této Smlouvy. Postupník je tak namísto původního Zástavního věřitele oprávněn mj. 1) po Zástavci požadovat splnění Zajištěných dluhů z titulu ručení podle čl. 5.1 písm. (i) této Smlouvy a 2) vykonat Zástavní právo způsobem uvedeným v čl. 6.1 této Smlouvy výše.
- 14.8. Vzdání se imunity. Pokud si v jakékoli jurisdikci může Zástavce pro sebe nebo svůj majetek v jakémkoli sporu, exekucním řízení nebo obstavení majetku nebo jiném právním procesu (ať již jako předstupen exekuce před vynesením rozhodnutí nebo jinak) nárokovat imunitu ohledně svých závazků z této Smlouvy nebo pokud taková imunita může být jemu nebo jeho majetku přisouzena v jakékoli jurisdikci (ať byla nárokována či nikoli), Zástavce se neodvolatelně zavazuje tuto imunitu nenárokovat a v největším rozsahu přípustném podle právních předpisů se takové imunity zříká.
- 14.9. Opravné prostředky a vzdání se práv. Neuplatnění ani opožděné uplatnění práv, pravomocí nebo opravných prostředků dle této Smlouvy ze strany Zástavního věřitele nebude mít účinky vzdání se práva na jejich uplatnění a jakékoli jednotlivé nebo částečné uplatnění jakéhokoli práva nebude překážkou pro jakákoli další nebo jiná jejich uplatnění.
- 14.10. Zástavní věřitel má právo konat. Jestliže Zástavce opomene plnit kterékoli své závazky podle této Smlouvy, Zástavní věřitel má právo, nikoliv však povinnost, v plném rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy, plnit nebo zajistit plnění takových závazků a výdaje vzniklé

Podpisy: Podnikatelská záložna a.s.:

10

Tomáš Koďousek:

Zástavnímu věřiteli v souvislosti s tím ponese Zástavce v souladu s Článkem 11 (*Odškodnění, výdaje a náklady*).

- 14.11. Částečná neplatnost. Pokud některé ustanovení této Smlouvy je, bude nebo se stane v jakémkoli ohledu protiprávním, neplatným nebo nevymahatelným podle jakéhokoli práva, nebude tím dotčena ani oslabena platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy, ani platnost a vymahatelnost tohoto ustanovení podle jakéhokoli jiného práva. Smluvní strany se zavazují takové protiprávní, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bezodkladně nahradit začleněním jiného ustanovení formou dodatku k této Smlouvě, které (i) nejlépe vede k dosažení původního obchodního záměru Smluvních stran, a (ii) je zákonné, platné a vymahatelné v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 14.12. Souběžné uplatnění práv. Práva Zástavního věřitele podle této Smlouvy jsou kumulativní ve vztahu k jinému zajištění Zajištěných dluhů nebo kterékoli z nich. Zástavní věřitel může využít svého práva na základě jakéhokoli zajištění pro uspokojení takových dluhů takovým způsobem a v takovém pořadí, jaké se bude jevit Zástavnímu věřiteli jako nejlepší dle jeho volby. Právo Zástavního věřitele požadovat dodatečné zajištění tímto není dotčeno. Práva Zástavního věřitele upravené v této Smlouvě nebo Úvěrové smlouvě lze uplatnit souběžně a nevylučují žádná práva, která Zástavnímu věřiteli přiznávají právní předpisy.
- 14.13. Stejnopisy. Tato Smlouva byla vyhotovena ve třech (3) stejnopisech v českém jazyce, přičemž Zástavce obdrží jeden (1) stejnopis, Zástavní věřitel jeden (1) stejnopis a jeden (1) stejnopis bude použit pro účely řízení u Katastrálního úřadu.

NA DŮKAZ ČEHOŽ Zástavce a Zástavní věřitel připojují ve výše uvedený den svoje podpisy.

V Pravě dne 14.6.2021

Podnikatelská záložna a.s.

jméno: Alex Miroš

funkce: na základě plně moci

V HAVÍŘOVĚ dne 12.6.2021

Tomáš Kod'ousek

Zástavce

Ověřovací doložka pro legalizaci

Podle ověř.knihy pošty: Havířov 1

Uznal podpis na listině za vlastní: Tomáš Kod'ousek

Poř.č.: 73601-0426-0095

Adresa pobytu: Šenov, Okružní 1182, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Cestovní doklad (občan ČR)

Havířov 1 dne 12.06.2021
Semanová Miroslava

Podpis, úřední razítko





PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

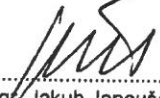
Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 18223/140/2021/C.
Já, níže podepsaný Mgr. Jakub Janoušek, advokát se sídlem Praha 3, Vinohradská 2396/184, PSČ 130 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 11930 prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 3 vyhotoveních podepsal:

Aleš Mráz, nar. 4.4.1979, Ovocná 583, 277 11 Libiš okr. Mělník, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze dne 14.6.2021




Mgr. Jakub Janoušek, advokát



VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ
PODOBY

Identifikace: 258132495011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 14.01.2025

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 16129/23 pro
Soudní exekutor Jícha Lukáš, JUDr.

UPOZORNĚNÍ

na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznamená, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Právem na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.