

## ZÁSTAVNÍ SMLOUVA K NEMOVITOSTEM

### Státní fond rozvoje bydlení

IČO: 70856788

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

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

a

### HORÁCKO s.r.o.

IČO: 25306545

se sídlem: Jundrovská 1035/33, Komín, 624 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 23969

zastoupená: Ing. Jiří Kovář, jednatel

*na straně druhé jako zástavce (dále jen „zástavce“)*

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

tuto

**zástavní smlouvu k nemovitostem:  
(dále jen Smlouva)**

### Článek I.

#### Úvodní ustanovení

1. Dne 31. 12. 2018 byla mezi zástavním věřitelem a zástavcem uzavřena Smlouva o úvěru, registrační číslo smlouvy: 28431078 (dále jen „Smlouva o úvěru“) ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 4. 2019 (dále jen „Smlouva o úvěru“) za účelem poskytnutí úvěru až do výše 79 349 725,00 Kč (slovy: sedmdesát devět miliónů tři sta čtyřicet devět tisíc sedm set dvacet pět korun českých) na podporu výstavby nájemních bytů, a to za účelem výstavby bytového domu s 50 nájemními byty (z toho 10 bytů upravitelných) na pozemcích parc. č. 322/4 a 322/5 v katastrálním území Čechovice u Prostějova na základě stavebního povolení vydaného na stavbu „Prostějov – Areál Trávníky“ Stavebním úřadem Magistrátu města Prostějova, jako stavebním úřadem pod č. j.: PVMU 10837/2018 61 a spis. zn.: SÚ/2456/2017-Bou dne 19. 2 2018, které nabylo právní moci dne 21. 3. 2018. Dále na základě stavebního povolení vydaného na stavbu vodního díla „Prostějov – Areál Trávníky“ Odborem životního prostředí Magistrátu města Prostějova pod č.j.: PVMU 151583/2017 40 a spis. zn.: 231.2 / A5 dne 28.11.2017, které nabylo právní moci dne 28.12.2017 a to v rozsahu SO 42 – Zasakování dešťových vod a na základě stavebního povolení vydaného na stavbu „Prostějov – Areál Trávníky“ SO 12 Dopravní napojení, SO 35,65 – Komunikace, chodníky, zpevněné plochy, parkoviště Odborem

dopravy Magistrátu města Prostějova pod č.j.: PVMU 130898/2017 41 a spis. zn.: OD 1038/2017 dne 16. 11. 2017, které nabylo právní moci dne 13.12.2017 a to v rozsahu SO 35 – chodníky, zpevněné plochy, parkoviště..

Výstavba bude probíhat v souladu s podmínkami nařízení vlády č. 284/2011 Sb., ze dne 8. září 2011 o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky v platném znění (dále jen „NV 284/2011 Sb.“).

2. Na základě Smlouvy o úvěru bude zástavním věřitelem poskytnut zástavci úvěr dle odstavce 1. tohoto článku této Smlouvy se splatností do 31. 7. 2050. Zástavce prohlašuje, že bude mít závazek vůči zástavnímu věřiteli až do výše 79 349 725,00 Kč (slovy: sedmdesát devět milionů tři sta čtyřicet devět tisíc sedm set dvacet pět korun českých) dle Smlouvy o úvěru a že tento budoucí závazek jako trvajíc ke dni podpisu této Smlouvy bez výhrad uznává.

3. Zástavce je výlučným vlastníkem nemovitostí:

- pozemek parc. č. . 322/5 o výměře 447 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. . 322/11 o výměře 2 468 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. . 322/13 o výměře 244 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. . 322/14 o výměře 75 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. . 322/16 o výměře 817 m<sup>2</sup>,

zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1034 pro Katastrální území Čechovice u Prostějova, obec Prostějov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí ze dne 24. 4. 2019.

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

## **Článek II.**

### **Zajištěné dluhy a smluvní pokuty**

1. Předmětem této Smlouvy je zajištění následujících dluhů zástavce vůči zástavnímu věřiteli včetně jejich příslušenství a zajištění smluvních pokut, které budou vznikat v době od uzavření Smlouvy o úvěru do uplynutí 6 měsíců po termínu konečné splatnosti úvěru, který byl Smlouvou o úvěru poskytnut, nejméně však po dobu 32 let a 1 měsíce od uzavření Smlouvy o úvěru:
- a. dluh z úvěru, který bude poskytnut zástavním věřitelem z titulu Smlouvy o úvěru, a to až do částky 79 349 725,00 Kč s příslušenstvím;
  - b. dluh z právního titulu bezdůvodného obohacení zástavce na úkor zástavního věřitele v důsledku odstoupení zástavního věřitele od Smlouvy o úvěru, a to až do částky 119 024 588,00 Kč;
  - c. smluvní pokuta sjednaná ve výši 0,03% denně z dlužné částky dle Článku VI. odst. 1) písm. a) Smlouvy o úvěru;
  - d. smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč podle Článku VI. odst. 1), písm. b) Smlouvy o úvěru;
  - e. smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč podle Článku VI. odst. 1) písm. c) a d) Smlouvy o úvěru;
  - f. smluvní pokuty ve výši 500.000,- Kč podle Článku VI. odst. 1) písm. e), f), g) a j) Smlouvy o úvěru;
  - g. smluvní pokuty ve výši 20.000,- Kč podle Článku VI. odst. 1) písm. h), i), a k) Smlouvy o úvěru.

2. Dále je předmětem této Smlouvy zajištění smluvních pokut, které budou vznikat v době od provedení vkladu zástavního práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí a po dobu trvání zástavního práva.
  - a. smluvní pokuta ve výši 5 000,- Kč podle článku V. odstavce 4. této Smlouvy.

### **Článek III. Zástava**

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

- pozemek parc. č. 322/5 o výměře 447 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. . 322/11 o výměře 2 468 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. . 322/13 o výměře 244 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. . 322/14 o výměře 75 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. . 322/16 o výměře 817 m<sup>2</sup>

vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1034, pro Katastrální území Čechovice u Prostějova, obec Prostějov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí ze dne 24.4.2019 2019 (dále jen „předmět zástavy“) k zajištění dluhu zástavce a smluvních pokut uvedených v článku II. této Smlouvy. Na základě této Smlouvy se **z ř i z u j e** zástavní právo k předmětu zástavy včetně příslušenství ve prospěch zástavního věřitele.

2. Zástavní věřitel zástavní právo dle odst. 1. tohoto článku Smlouvy **p ř i j í m á**.
3. Zástavce prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy předmět zástavy není zatížen právem třetí osoby a na zástavě nevázne žádný závazek.

Zástavce prohlašuje, že se zástavou nebyla učiněna žádná dispozice, která by znemožňovala nebo zpochybnila vznik zástavního práva dle této Smlouvy.

### **Článek IV. Vznik zástavního práva**

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

## **Článek V.**

### **Práva a povinnosti ze zástavního práva**

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

## **Článek VI.**

### **Výkon zástavního práva**

1. Jakmile jsou zajištěný dluh, jeho část nebo zajištěná smluvní pokuta splatné, může se zástavní věřitel uspokojit způsobem, o němž se dohodl se zástavcem v této Smlouvě.
2. Zástavce souhlasí s tím, že zástavní věřitel si zástavu ponechá za cenu obvyklou ke dni splatnosti zajištěného dluhu, jeho části nebo smluvní pokuty a že se zástavci vydá, oč hodnota zástavy případně převyšuje hodnotu zajištěného dluhu, jeho části nebo smluvní pokutu. Zástavní věřitel je také oprávněn předmět zástavy prodat ve veřejné dražbě nebo předmět zástavy prodat podle jiného zákona a uspokojit z výtěžku prodeje předmětu zástavy svoji splatnou pohledávku za zástavcem. Zástavní věřitel má vůči zástavci právo na náhradu nutných nákladů vynaložených při výkonu zástavního práva.
3. Dojde-li k výkonu zástavního práva podle této Smlouvy, zavazuje se zástavce předat veškerou technickou, smluvní a jinou dokumentaci, vztahující se k předmětu zástavy, zástavnímu věřiteli do 30 dnů od doručení výzvy zástavního věřitele zástavci.
4. Jestliže v souvislosti s uplatněním nároků ze zástavního práva dojde k bezdůvodnému obohacení zástavního věřitele, zavazuje se zástavní věřitel to, co bezdůvodným obohacením nabyt, navrátit zástavci na jeho žádost do 60 dnů od doručení žádosti.
5. V ostatním se výkon zástavního práva řídí ustanovením § 1360 až 1370 občanského zákoníku.

## **Článek VII.**

## **Zánik zástavního práva**

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

## **Článek VIII.**

### **Práva zástavce jako vlastníka při uvolnění zástavy a záměna zástavního práva**

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

## **Článek IX.**

### **Doručování**

1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti, které se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou na adresu sídla zástavního věřitele a na adresu sídla zástavce uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo datovou schránkou.
2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že písemnost byla doručena řádně:
  - a) při doručování osobně:

- dnem faktického přijetí písemnosti smluvní stranou, nebo
  - dnem, v němž byla na adrese smluvní strany doručena písemnost osobě určené k přebírání listovních zásilek, nebo
  - dnem, kdy byla na adrese smluvní strany doručována písemnost osobě určené k přebírání listovních zásilek a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít,
- b) při doručování poštou:
- dnem předání listovní zásilky smluvní straně, nebo
  - dnem, kdy smluvní strana při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzala či odmítla zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této Smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či pracoviště zástavního věřitele anebo adresy či sídla zástavce a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.

## **Článek X. Vklad zástavního práva**

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

## **Článek XI. Závěrečná ustanovení**

1. Zástavní věřitel zpracovává osobní údaje fyzických osob zastupujících zástavce za účelem a v rozsahu nezbytném pro plnění úkolů ve veřejném zájmu a při výkonu veřejné moci. Zástavní věřitel zpracovává dané osobní údaje pouze po dobu nezbytně nutnou pro naplnění stanoveného účelu. Při zpracovávání těchto osobních údajů postupuje zástavní věřitel v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů.
2. Smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami.
3. Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
4. Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady spojené se zřízením a vkladem a výmazem zástavního práva do katastru nemovitostí nese zástavce.

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

V Praze, dne .....

zástavní věřitel

V ....., dne .....

zástavce

---

**Státní fond rozvoje bydlení**

Ing. Hana Pejpalová  
ředitelka Fondu

---

**HORÁCKO s.r.o.**

Ing. Jiří Kovář  
jednatel