

**Státní fond rozvoje bydlení**

**28431076 – Z 1**

Registrační číslo smlouvy

## 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

**Mia Casa s.r.o.**

IČO: 1913697

se sídlem: Jaurisova 515/4 Michle 140 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 213412

zastoupená: Patrik Němec, jednatel

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

(společně také jen „smluvní strany“)

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 **16. 7. 2019** byla mezi zástavním věřitelem a zástavcem uzavřena Smlouva o úvěru, registrační číslo smlouvy: **28431076** (dále jen „Smlouva o úvěru“) za účelem poskytnutí úvěru až do výše **57 555 000,00 Kč** (slovy: **padesát sedm milionů pět set padesát pět tisíc korun českých**) na podporu výstavby nájemních bytů, a to za účelem výstavby dvou bytových domů (dům ozn. „A“ s 24 byty a dům ozn. „B“ s 24 byty) celkem s 48 nájemními byty ( z toho 12 bytů upravitelných) včetně zpevněné plochy, přípojky vody, přípojky dešťové a splaškové kanalizace a přípojky NN na pozemcích **parc. č. 3122/111 a 3122/112** v katastrálním území **Krnov – Horní Předměstí** na základě stavebního povolení vydaného MěÚ Krnov, odbor výstavby, jako příslušný stavební úřad pod č.j. KRNOOV-44341/2018-blas a spis.zn.: OV-7910/2018-blas 334 V/10 dne 12. 6. 2018, které nabylo právní moci dne 1. 12. 2018.

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. 3. 2050. Zástavce prohlašuje, že bude mít závazek vůči zástavnímu věřiteli až do výše 57 555 000,00 Kč (slovy: **padesát sedm milionů pět set padesát pět tisíc korun českých**) dle Smlouvy o úvěru a že tento budoucí závazek jako trvající ke dni podpisu této Smlouvy bez výhrad uznává.
3. Zástavce je výlučným vlastníkem nemovitostí:
  - pozemek parc. č. 3122/111 o výměře 499 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
  - pozemek parc. č. 3122/112 o výměře 500 m<sup>2</sup> – ostatní plocha

zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 8242 pro katastrální území **Krnov-Horní Předměstí** a obec **Krnov**, vedeném Katastrálním úřadem pro **Moravskoslezský kraj**, Katastrální pracoviště **Krnov**, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí ze dne 8. 7. 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.

### Zajištění 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 31 let a 2,5 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 **57 555 000,00 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 **86 332 500,- Kč**;
  - c. smluvní pokuta sjednaná ve výši **1%** z výše poskytnutého úvěru dle Článku VI. odst. 1) písm. a), c) a e) Smlouvy o úvěru;
  - d. smluvní pokuta ve výši **5.000,- Kč** podle Článku VI. odst. 1), písm. b) a j) Smlouvy o úvěru;
  - e. smluvní pokuty ve výši **0,2 %**, z výše poskytnutého úvěru podle Článku VI. odst. 1) písm. d) Smlouvy o úvěru;
  - f. smluvní pokuty ve výši **10.000,- Kč** podle Článku VI. odst. 1) písm. f) a g) Smlouvy o úvěru;
  - g. smluvní pokuty ve výši **0,5 %** podle Článku VI. odst. 1 písm. h) Smlouvy o úvěru;
  - h. smluvní pokuty ve výši **0,1 %** podle Článku VI. odst. 1 písm. i) 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. 3122/111 o výměře 499 m<sup>2</sup> a pozemek parc. č. 3122/112 o výměře 500 m<sup>2</sup> se všemi součástmi a příslušenstvím zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví

č. 8242, pro katastrální území **Krnov-Horní Předměstí** a obec **Krnov**, vedeném Katastrálním úřadem pro **Moravskoslezský kraj**, Katastrální pracoviště **Krnov**, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí ze dne 8. 7. 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 zatížena 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. Zástavní věřitel je 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 nabyl, 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 vážnou 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.

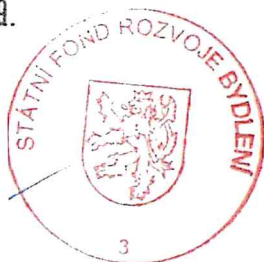
## **Článek XI. Závěrečná ustanovení**

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 a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Uveřejnění této Smlouvy v registru smluv zajistí zástavní věřitel, nejpozději do 15 dnů po podpisu poslední smluvní stranou.
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 ..... 16 -07- 2019.

zástavní věřitel



Státní fond rozvoje bydlení  
Ing. Hana Pejpalová  
ředitelka Fondu

V Praze ..... dne ..... 16/7/2019

zástavce

Mía Casa s.r.o.  
Patrik Němec  
jednatel

