

## 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

### UNIS Real s.r.o.

IČO: 28302087

se sídlem: Jundrovská 1035/33 Komín 624 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 59822

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 24. 7. 2019 byla mezi zástavním věřitelem a zástavcem uzavřena Smlouva o úvěru, registrační číslo smlouvy: 28431077 (dále jen „Smlouva o úvěru“) za účelem poskytnutí úvěru až do výše 232 121 900,00 Kč (slovy: **dvě sta třicet dva miliony jedno sto dvacet jeden tisíc devět set korun českých**) na podporu výstavby nájemních bytů, a to za účelem výstavby 3 bytových domů s celkem 154 nájemními byty (z toho 32 bytů upravitelných) na pozemcích **parc. č. 2178/26, 2178/28, 2178/29, 2178/30 a 2178/31** v katastrálním území **Charvátská Nová Ves** na základě stavebního povolení vydaného na stavbu „Břeclav – obytný soubor Hájky, Břeclav, Charvátská Nová Ves“ stavebním úřadem MěÚ Břeclav, jako stavebním úřadem pod č.j.: MUBR 85379/2017 a spis.zn.: MUBR-S 70113/2017 OSÚM/VI-330 dne 9. 11. 2017, které nabylo právní moci dne 13. 12. 2017. Dále na základě stavebního povolení vydaného na stavbu „Břeclav – obytný soubor Hájky“ „SO 35 – Komunikace, chodníky, zpevněné plochy, parkoviště“ odborem správních věcí a dopravy MěÚ Břeclav, jako speciálním stavebním úřadem pod č.j.: MUBR 70239/2017 a spis. zn.: MUBR-S 70239/2017 OSVD dne 11.12.2017, které nabylo právní moci dne 12.1.2018 a to v rozsahu SO 35 – chodníky, zpevněné plochy a parkoviště a na základě stavebního povolení vydaného k provedení stavby vodního díla „Břeclav – obytný soubor Hájky“ SO 13a, SO 13b, SO 16, SO 42 odborem

životního prostředí MěÚ Břeclav pod č.j.: MUBR 107891/2017 a spis. zn.: MUBR-S 70582/2017 OŽP/Sch dne 21. 12. 2017, které nabylo právní moci dne 20. 1. 2018 a to v rozsahu SO 13b – Kanalizace splašková - prodloužení veřejného řádu-areálová část a SO 42 – Zasakování dešťových vod.

Na základě Sdělení vydaného stavebním úřadem MěÚ Břeclav, jako stavebním úřadem pod č.j. MUBR 46797/2019 a spis.zn.: MUBR-S 31402/2019 OSÚ/Kuč-328 dne 26. 3. 2019 došlo k určení nových hranic pozemků. Pozemky byly rozděleny a sceleny v souladu s geometrickým plánem č. 1487-3395/2019. Z pozemků parc. č. 2178/26, 2178/28, 2178/29, 2178/30 a 2178/31 byly vytvořeny **pozemky parc. č. 2178/29** o výměře 2195 m<sup>2</sup> a **parc. č. 2178/30** o výměře 14331 m<sup>2</sup>.

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. 12. 2050**. Zástavce prohlašuje, že bude mít závazek vůči zástavnímu věřiteli až do výše **232 121 900,00 Kč** (slovy: **dvě sta třicet dva miliony jedno sto dvacet jeden tisíc devět set korun českých**) dle Smlouvy o úvěru a že tento budoucí závazek jako trvalý ke dni podpisu této Smlouvy bez výhrad uznává.
3. Zástavce je výlučným vlastníkem nemovitosti:

- **pozemek parc. č. 2178/30 o výměře 14 331 m<sup>2</sup> – orná půda**
- **pozemek parc. č. 2178/29 o výměře 2 195 m<sup>2</sup> – orná půda**

zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. **3585**, pro katastrální území **Charvátská Nová Ves** a obec **Břeclav**, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, což je doloženo výpisem z katastru nemovitostí ze dne 18. 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.**

### **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 31 let a 11 měsíců od uzavření Smlouvy o úvěru:
  - a. dluh z úvěru, který bude poskytnut zástavním věřitelem z titulu Smlouvy o úvěru, a to až do částky **232 121 900,00 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 **348 182 850,- Kč**;
  - c. smluvní pokuta sjednaná ve výši **1%** z výše poskytnutého úvěru podle 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. 2178/30** o výměře 14 331 m<sup>2</sup> a pozemek **parc. č. 2178/29** o výměře 2 195 m<sup>2</sup> se všemi součástmi a příslušenstvím zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví **č. 3585**, pro katastrální území **Charvátská Nová Ves** a obec **Břeclav**, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště **Břeclav**, což je doloženo výpisem z katastru nemovitostí ze dne 18. 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 je předmět zástavy, pozemek **parc. č. 2178/30 a** pozemek **parc. č. 2178/29** zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví **č. 3585** pro katastrální území **Charvátská Nová Ves** a obec Břeclav u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, zatížen právem třetí osoby a na zástavě vážne věcné břemeno zřizování a provozování vedení a věcné břemeno vstupu a vjezdu na část pozemku pro **GasNet, s.r.o.**, Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, IČO: 27295567 na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 7. 6. 2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 25. 7. 2007 (V-2563/2007-704). Dále zástavce prohlašuje, že na předmětu zástavy vážne věcné břemeno zřizování a provozování vedení a věcné břemeno vstupu a vjezdu na část pozemku pro **GasNet, s.r.o.**, Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, IČO: 27295567 na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 7. 6. 2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13. 6. 2007 (V-2564/2007-704). 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 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 závalu 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 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 .....

V ..... dne .....

zástavní věřitel

zástavce

---

**Státní fond rozvoje bydlení**

Ing. Hana Pejpalová  
ředitelka Fondu

---

**UNIS Real s.r.o.**

Ing. Jiří Kovář  
jednatel