

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

Smart & Easy, s.r.o.

IČO: 27095720

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

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 95900

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, ve znění pozdějších předpisů

tuto

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

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Dne **28. 1. 2020** byla mezi Zástavním věřitelem a Zástavcem uzavřena Smlouva o úvěru, registrační číslo smlouvy: **28431080** (dále jen „Smlouva o úvěru“) za účelem poskytnutí úvěru až do výše **89 800 000,- Kč** (slovy: **osmdesát devět milionů osm set tisíc korun českých**) na podporu výstavby nájemních bytů, a to za účelem **výstavby tří bytových domů** (s celkem **90** bytovými jednotkami z toho **21** upravitelnými) označených SO 01 Bytový dům 1 (s 30 bytovými jednotkami z toho 7 upravitelnými), SO 02 Bytový dům 2 (s 30 bytovými jednotkami z toho 7 upravitelnými), SO 03 Bytový dům 3 (s 30 bytovými jednotkami z toho 7 upravitelnými) a SO 04 Zpevněné plochy **na pozemcích parc. č. 770/2, 184/14 a 716/4**, to vše v katastrálním území **Hrabová**, v obci Ostrava, na základě stavebního povolení vydaného odborem stavebně správním ÚMěOb Hrabová Statutárního města Ostrava, jako stavebním úřadem pod č.j. 06717/2019/Šoch dne 6.12.2019, které nabylo právní moci dne **8.1.2020**.

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, ve znění pozdějších předpisů.

2. Na základě Smlouvy o úvěru bude Zástavním věřitelem poskytnut Zástavci úvěr dle odst. 1. tohoto článku této Smlouvy se splatností do 30. 6. 2050. Zástavce prohlašuje, že bude mít závazek vůči Zástavnímu věřiteli až do výše **89 800 000,- Kč** (slovy: **osmdesát devět milionů osm set tisíc 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 nemovitostí:

- **pozemek parc. č. 770/2 o výměře 5 474 m² – ostatní plocha**

zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. **2610**, pro Katastrální území **Hrabová**, obec **Ostrava**, u Katastrálního úřadu pro **Moravskoslezský kraj**, Katastrální pracoviště **Ostrava**, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí ze dne 30. 11. 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 30 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 **89 800 000,- 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 **134 700 000,- 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 **10 %** z poskytnutého úvěru podle článku V. odst. 2. této Smlouvy,
 - b. smluvní pokuta ve výši **5 000,- Kč** podle článku V. odst. 4. této Smlouvy.

Článek III.

Zástava

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

- **pozemek parc. č. 770/2 o výměře 5 474 m²** se všemi součástmi a příslušenstvím zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. **2610**, pro Katastrální území **Hrabová** a obec **Ostrava**, vedeném u Katastrálního úřadu pro **Moravskoslezský kraj**, Katastrální pracoviště **Ostrava**, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí ze dne 30.11.2019 (dále jen „předmět

zástavy") k zajištění dluhu Závstavce 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 Závstavního věřitele.

2. Závstavní věřitel zástavní právo dle odst. 1. tohoto článku Smlouvy **p ř i j í m á**.
3. Závstavce prohlašuje, že dne 15. 1. 2020 byla uzavřena Smlouva o zřízení věcného břemene – služebnosti č. IZ-12-8000649/1 k pozemku parc. č. 770/2 zapsaném v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 2610 pro katastrální území Hrabová a obec Ostrava u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Obsahem věcného břemene je právo pro ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV-Podmokly, IČO: 24729035 umístit, provozovat, opravovat a udržovat stavbu zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci.
Závstavce 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. Závstavní 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. Závstavce se zavazuje nejpozději do 15 dnů po provedení vkladu zástavního práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí předložit Závstavnímu věřiteli originál příslušného výpisu z katastru nemovitostí s vyznačeným zástavním právem ve prospěch Závstavního věřitele.
2. Závstavce se zavazuje zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na úkor Závstavního věřitele, řádně pečovat o předmět zástavy a nijak nesnižovat hodnotu zástavy. Stane-li se činem Závstavce dostatečná jistota Závstavního věřitele nedostatečnou nebo sníží-li se nedostatečná jistota, Závstavce 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. Závstavce se zavazuje na výzvu Závstavního věřitele zpřístupnit Závstavnímu 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 Závstavní věřitel uspokojit způsobem, o němž se dohodl se Závstavcem v této Smlouvě.
2. Závstavce souhlasí s tím, že Závstavní věřitel si zástavu ponechá za cenu obvyklou ke dni splatnosti zajištěného dluhu, jeho části nebo smluvní pokuty a že se Závstavci vydá, oč hodnota zástavy případně převyšuje hodnotu zajištěného dluhu, jeho části nebo smluvní pokutu. Závstavní věřitel je také oprávněn předmět zástavy prodat ve veřejné dražbě nebo předmět zástavy prodat podle jiného

zákonu 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 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

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 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
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 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, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
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 3 stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení a jeden stejnopis je určen pro řízení u příslušného katastrálního úřadu. Každý stejnopis má platnost 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 28.1.2020

V Praze dne 28.1.2020

Zástavní věřitel

Zástavce

Státní fond rozvoje bydlení
Ing. Hana Pejpalová
ředitelka Fondu

Smart & Easy, s.r.o.
Zastoupený: Patrik Němec
Funkce: jednatel