
Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem

uzavřená mezi smluvními stranami:

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

a

BRAUNERKA s.r.o.

TUTO SMLOUVU O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM (dále jen „Smlouva“) UZAVÍRAJÍ DLE USTANOVENÍ § 1309 A NÁSL. ZÁKONA Č. 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK (DÁLE JEN „OZ“), NÁSLEDUJÍCÍ SMLUVNÍ STRANY:

1. **Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav**, IČ: 00240079, se sídlem Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

zastoupené:

bankovní spojení:

číslo účtu:



(dále jen „**Zástavní věřitel**“)

a

2. **BRAUNERKA s.r.o.**, IČ: 48951307, se sídlem Dražice 63, PSČ 29471,

zastoupená:

bankovní spojení:

číslo účtu:



(dále jen „**Zástavce**“)

(Zástavní věřitel a Zástavce společně dále jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- A. Zástavce je výlučným vlastníkem nemovitých věcí dále specifikovaných v čl. 1.1. této Smlouvy, a to na základě Kupní smlouvy ze dne _____, uzavřené mezi Zástavním věřitelem, jakožto prodávajícím a Zástavcem, jakožto kupujícím (dále jen „**Kupní smlouva**“); a
- B. Smluvní strany zamýšlí upravit vzájemná práva a povinnosti tím způsobem, že dále specifikované pohledávky Zástavního věřitele za Zástavcem budou zajištěny zástavním právem Zástavního věřitele k nemovitým věcem specifikovaným dále v čl. 1.1. této Smlouvy, a to za podmínek stanovených v této Smlouvě;

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY TAKTO:

1. Předmět Smlouvy

- 1.1. Zástavce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- pozemek p.č. st. 18/1, výměra 500 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba stojící na tomto pozemku, a to budova č.p. 98, způsob využití rodinný

dům, zapsaný na LV 10001 v katastru nemovitostí pro katastrální území Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ

(dále jen „**Objekt**“)

(Objekt dále jen „**Nemovitost**“ či „**Zástava**“ či „**Předmět zajištění**“).

1.2. Zástavce tímto zřizuje ve prospěch Zástavního věřitele bezpodmínečné a neodvolatelné zástavní právo k Zástavě, včetně všech jejích součástí a příslušenství (dále jen „**Zástavní právo**“), a to k zajištění řádného a včasného splnění následujících zajištěných pohledávek Zástavního věřitele:

1.2.1. Pohledávka Zástavního věřitele za Zástavcem na splacení smluvní pokuty za porušení závazků vyplývajících z čl. 7.1. Kupní smlouvy, a to až do celkové výše:

1.2.1.1. 15.000.000,- Kč, dojde-li k porušení závazku dle čl. 7.1. Kupní smlouvy v prvním roce od kolaudace stavby na Objektu;

1.2.1.2. 13.500.000,- Kč, dojde-li k porušení závazku dle čl. 7.1. Kupní smlouvy ve druhém roce od kolaudace stavby na Objektu;

1.2.1.3. 12.000.000,- Kč, dojde-li k porušení závazku dle čl. 7.1. Kupní smlouvy ve třetím roce od kolaudace stavby na Objektu;

1.2.1.4. 10.500.000,- Kč, dojde-li k porušení závazku dle čl. 7.1. Kupní smlouvy ve čtvrtém roce od kolaudace stavby na Objektu;

1.2.1.5. 9.000.000,- Kč, dojde-li k porušení závazku dle čl. 7.1. Kupní smlouvy v pátém roce od kolaudace stavby na Objektu;

1.2.1.6. 7.500.000,- Kč, dojde-li k porušení závazku dle čl. 7.1. Kupní smlouvy v šestém roce od kolaudace stavby na Objektu;

1.2.1.7. 6.000.000,- Kč, dojde-li k porušení závazku dle čl. 7.1. Kupní smlouvy v sedmém roce od kolaudace stavby na Objektu;

1.2.1.8. 4.500.000,- Kč, dojde-li k porušení závazku dle čl. 7.1. Kupní smlouvy v osmém roce od kolaudace stavby na Objektu;

1.2.1.9. 3.000.000,- Kč, dojde-li k porušení závazku dle čl. 7.1. Kupní smlouvy v devátém roce od kolaudace stavby na Objektu;

1.2.1.10. 1.500.000,- Kč, dojde-li k porušení závazku dle čl. 7.1. Kupní smlouvy v desátém roce od kolaudace stavby na Objektu.

1.2.2. Pohledávka Zástavního věřitele za Zástavcem na splacení smluvní pokuty za porušení závazku vyplývajících z čl. 5.5. resp. 12.2. Kupní smlouvy, a to až do celkové výše 50% ze sjednané celkové Kupní ceny za Objekt dle Kupní smlouvy, tj. 5,050.000,- Kč.

- 1.2.3. Pohledávka Zástavního věřitele za Zástavcem na splacení smluvní pokuty za porušení závazku vyplývajícího z čl. 5.8. resp. 12.4. Kupní smlouvy, a to až do celkové výše 50% ze sjednané celkové Kupní ceny za Objekt dle Kupní smlouvy, tj. 5,050.000,- Kč.
- 1.3. Pohledávky specifikované v čl. 1.2.1., 1.2.2. a 1.2.3. této Smlouvy jsou v této Smlouvě definovány jako „**Zajištěné pohledávky**“.
- 1.4. Zástavní věřitel tímto Zástavní právo od Zástavce přijímá.
- 1.5. Zástavní právo vzniká vkladem Zástavního práva do katastru nemovitostí, a to s účinností ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu Zástavního práva u příslušného katastrálního úřadu.
- 2. Prohlášení a záruky Zástavce**
- 2.1. Zástavce tímto prohlašuje, že:
 - 2.1.1. je oprávněn uzavřít a plnit tuto Smlouvu a jejím uzavřením neporušuje žádnou zákonnou, smluvní či jinou povinnost;
 - 2.1.2. na základě platného a účinného právního titulu je výlučným vlastníkem Zástavy, je oprávněn nakládat se Zástavou a není omezen žádným rozhodnutím soudu ani orgánu veřejné správy ve smluvní volnosti týkající se nakládání se Zástavou, přičemž Zástavní věřitel souhlasí s uzavřením a plněním této Smlouvy a vkladem věcných práv podle této Smlouvy do katastru nemovitostí;
 - 2.1.3. Zástava je prosta jakýchkoliv práv třetích osob, zejména jakýchkoli zástavních práv, nájemních práv, práva pachtu, předkupních práv, práv odpovídajících věcnému břemeni nebo služebností, i jakýchkoli zajišťovacích či podmíněných převodů práv nebo omezení převodu, Zástavce není stranou žádné smlouvy, dohody, smíru ani ujednání, které by mohlo vést ke vzniku takových práv třetích osob k Zástavě, s výjimkou (i) práv třetích osob a zákazů zcizení a zatížení, které jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsány v katastru nemovitostí a (ii) práv ze smluv, jejichž uzavření odsouhlasil Zástavní věřitel.
 - 2.1.4. neprobíhá a podle nejlepšího vědomí Zástavce ani nehrozí žádné soudní, ani jakékoli jiné řízení nebo vyšetřování záležitostí Zástavce, které by mohlo podstatným způsobem nepříznivě ovlivnit podnikání nebo finanční situaci Zástavce či schopnost Zástavce splnit jeho závazky vyplývající z této Smlouvy a právo Zástavního věřitele domáhat se uspokojení ze Zástavního práva; a
 - 2.1.5. technický stav Nemovitostí neohrožuje účel zajištění, především případný výkon Zástavního práva podle této Smlouvy a Zástavce má veškerá povolení a souhlasy, které jsou pro užívání Nemovitostí vyžadovány.
- 2.2. Prohlášení podle čl. 2.1. této Smlouvy jsou učiněna ke dni uzavření této Smlouvy a má se za to, že, budou zopakována Zástavcem ke každému dni, kdy tato Smlouva platí, s odkazem na tehdy existující skutečnosti a okolnosti.

- 2.3. Strany výslovně sjednávají, že za porušení této Smlouvy se nepovažuje zřízení dalšího zástavního práva k Zástavě, které bude mít oproti Zástavnímu právu horší pořadí a zápis tohoto zástavního práva do katastru nemovitostí, pokud tyto úkony budou učiněny s předchozím písemným souhlasem Zástavního věřitele.
- 2.4. Zástavce se zavazuje, že pokud se jakékoliv prohlášení dle článku 2.1. této Smlouvy stane nepravdivým, nepřesným, neúplným nebo v jakémkoliv podstatném ohledu zavádějícím, bude o této skutečnosti bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti (5) pracovních dnů poté, co se o takové skutečnosti dozví, informovat Zástavního věřitele, a zjedná nápravu vadného stavu v přiměřené časové lhůtě, kterou mu Zástavní věřitel poskytne.
- 2.5. Pokud však Zástavce učiní úkon, v jehož důsledku se některé z jeho prohlášení dle čl. 2.1. této Smlouvy stane nepravdivým, neúplným, či zavádějícím, a to výlučně s předchozím písemným souhlasem Zástavního věřitele na písemnou žádost Zástavce, kde bude Zástavní věřitel upozorněn na kolizi úkonu s prohlášeními dle čl. 2.1. této Smlouvy, nezpůsobuje takový úkon porušení této Smlouvy.

3. Ostatní povinnosti Zástavce

- 3.1. Zástavce se zavazuje, že od uzavření této Smlouvy a po celou dobu trvání Zástavního práva:
- 3.1.1. se zdrží všeho, co by mohlo způsobit snížení hodnoty Zástavy a učiní veškerá možná opatření, aby snížení hodnoty Zástavy nebylo způsobeno či vyvoláno jakkoli jinak, zejména činnostmi či úkony jakékoliv třetí osoby;
- 3.1.2. bude vykonávat veškerá práva a povinnosti vlastníka Zástavy tak, aby nedošlo ke zhoršení postavení Zástavního věřitele;
- 3.1.3. řádně uhradí veškeré daňové povinnosti, správní poplatky a další platby vyžadované právními předpisy v souvislosti se Zástavou;
- 3.1.4. je povinen umožnit na písemnou výzvu Zástavnímu věřiteli vstup do Nemovitostí, za účelem kontroly jejich stavu a předložit veškeré Zástavním věřitelem rozumně požadované informace a doklady o Nemovitostech; a
- 3.1.5. je povinen oznámit písemně Zástavnímu věřiteli jakékoliv poškození, zničení či jiné znehodnocení Nemovitostí, nebo změny týkající se Nemovitostí, které by mohly negativně ovlivnit cenu nebo prodejnost Nemovitostí, a to ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo mohl dozvědět. Zástavce je povinen případné poškození neprodleně napravit či učinit veškerá vhodná opatření k okamžité nápravě;
- 3.2. Zástavce je povinen do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy se o příslušné skutečnosti dozvěděl nebo mohl dozvědět písemně informovat Zástavního věřitele:
- 3.2.1. o všem, co by ohrozilo nebo mohlo ohrozit naplnění účelu této Smlouvy anebo ztížit nebo zmařit realizaci Zástavního práva;
- 3.2.2. o porušení nebo nesplnění jakéhokoliv závazku vyplývajícího z této Smlouvy; a
- 3.2.3. o veškerých dalších skutečnostech týkajících se Nemovitostí, o kterých lze důvodně předpokládat, že by je Zástavní věřitel s ohledem na kvalitu Nemovitostí a jejich využitelnosti k uspokojení Zajištěných pohledávek měl znát.

4. Řízení před katastrálním úřadem

- 4.1. Smluvní strany se zavazují spolu s touto Smlouvou vyhotovit a podepsat návrh na vklad Zástavního práva k Nemovitostem ve prospěch Zástavního věřitele do katastru nemovitostí (dále jen „**Návrh**“). Smluvní strany se dohodly, že podepsaný Návrh Zástavní věřitel bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy podá u příslušného katastrálního úřadu.
- 4.2. Smluvní strany se zavazují vynaložit veškeré úsilí a poskytnout si potřebnou součinnost a bezodkladně zajistit provedení vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí ve prospěch Zástavního věřitele. Pokud by katastrálním úřadem byl Návrh dle této Smlouvy zamítnut či byla Smluvním stranám doručena výzva k jeho doplnění, Smluvní strany se zavazují, že do pěti (5) pracovních dnů od takového rozhodnutí katastrálního úřadu uzavřou novou zástavní smlouvu, která bude odpovídat ekonomickému účelu podle této Smlouvy a bude splňovat podmínky nebo požadavky příslušného katastrálního úřadu pro provedení vkladu zástavního práva, případně že na pokyn katastrálního úřadu do pěti (5) pracovních dnů tuto Smlouvu či Návrh náležitě doplní.
- 4.3. Po úplném uhrazení Zajištěné pohledávky je Zástavní věřitel povinen vydat Zástavci neprodleně, nejpozději však do pěti (5) pracovních dnů, potvrzení o zániku Zajištěné pohledávky a zániku Zástavního práva, a poskytnout mu případnou součinnost nezbytnou pro výmaz Zástavního práva z katastru nemovitostí.
- 4.4. Náklady související s vkladem Zástavního práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí nese Zástavní věřitel.

5. Výkon zástavního práva

- 5.1. V případě, že Zástavce nesplní svou povinnost splnit Zajištěnou pohledávku řádně a včas (dále jen „**Případ prodlení**“), je Zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení ze Zástavního práva zpeněžením Zástavy jejím prodejem ve veřejné dražbě, a to za podmínek dle ust. § 1364 OZ. Zástavce se zavazuje poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost při výkonu Zástavního práva a učinit veškerá opatření, jaká Zástavní věřitel považuje za nezbytná či vhodná k tomu, aby Zástavní právo mohlo být úspěšně a s co nejvyšším výnosem realizováno.
- 5.2. V Případě prodlení je Zástavní věřitel rovněž oprávněn si Zástavu nebo její část ponechat nebo ji prodat třetí osobě, a to vždy za cenu obvyklou, stanovenou na základě posudku znalce, za podmínek uvedených v ust. § 1365 OZ. Pro určení ceny podle předchozího souvětí se jako znalec určuje znalec či znalecký ústav zapsaný ke dni vzniku Případu prodlení v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky, a to dle uvážení Zástavního věřitele (dále jen „**Znalec**“).
- 5.3. Smluvní strany tímto sjednávají, že pokud nastane Případ prodlení, je Zástavní věřitel oprávněn doručit Zástavci písemné oznámení, kterým Zástavní věřitel Zástavci oznámí, že si Předmět zajištění ponechává (dále jen „**Oznámení 1**“).

- 5.4. Smluvní strany tímto sjednávají, že doručením Oznámení 1 dojde k převodu vlastnického práva k Předmětu zajištění na Zástavního věřitele, přičemž návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je oprávněn podat Zástavní věřitel a Zástavce je povinen poskytnout mu nezbytnou součinnost.
- 5.5. Zástavní věřitel je povinen společně s doručením Oznámení 1 splnit následující povinnosti:
- 5.5.1. doručit Zástavci znalecký posudek vypracovaný Znalcem, kterým Znalec stanoví cenu obvyklou Předmětu zajištění ke dni, kdy nastal Případ prodlení (dále jen „**Cena obvyklá 1**“), přičemž Zástavce se zavazuje poskytnout Znalci k vypracování znaleckého posudku nezbytnou součinnost; a
- 5.5.2. zaplatit Zástavci bezhotovostním převodem na bankovní účet Zástavce, který Zástavce Zástavnímu věřiteli za tímto účelem sdělí, případnou částku, o kterou Cena obvyklá 1 převyší výši Zajištěné pohledávky, se kterou bude Zástavce ke dni doručení Oznámení 1 v prodlení.
- 5.6. Smluvní strany tímto sjednávají, že pokud nastane Případ prodlení, je Zástavní věřitel oprávněn doručit Zástavci písemné omezení, kterým Zástavní věřitel Zástavci oznámí, že Předmět zajištění prodává třetí osobě (dále jen „**Oznámení 2**“).
- 5.7. Smluvní strany tímto sjednávají, že nejpozději do 90 dnů od doručení Oznámení 2 dojde k převodu vlastnického práva k Předmětu zajištění na Zástavním věřitelem určenou třetí osobu, a to na základě kupní smlouvy uzavřené mezi Zástavním věřitelem a třetí osobou, případně dle uvážení Zástavního věřitele mezi Zástavcem a třetí osobou, k čemuž Zástavce tímto Zástavnímu věřiteli uděluje neodvolatelnou plnou moc (dále jen „**Kupní smlouva**“), přičemž návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je oprávněn podat Zástavní věřitel a Zástavce je povinen mu za tímto účelem poskytnout nezbytnou součinnost.
- 5.8. Smluvní strany sjednávají, že Kupní smlouva bude mít následující parametry:
- 5.8.1. cena Předmětu zajištění bude stanovena posudkem Znalce jako cena obvyklá ke dni, kdy nastal Případ prodlení (dále jen „**Cena obvyklá 2**“), přičemž Zástavce se zavazuje poskytnout Znalci k vypracování znaleckého posudku nezbytnou součinnost; a
- 5.8.2. třetí osoba, jakožto nabyvatel Předmětu zajištění, bude povinna zaplatit bezhotovostním převodem na bankovní účet Zástavce, který mu Zástavce za tímto účelem sdělí, případnou částku, o kterou Cena obvyklá 2 převyší výši Zajištěné pohledávky, se kterou byl Zástavce ke dni doručení Oznámení 2 v prodlení a zbývající část Ceny obvyklé 2 Zástavnímu věřiteli, a to nejpozději v den uzavření Kupní smlouvy.
- 5.9. Pokud Cena obvyklá 1 nebo Cena obvyklá 2 nepostačuje k úhradě Zajištěné pohledávky splatné ke dni doručení Oznámení 1 nebo Oznámení 2, započítá se nejprve na smluvní pokutu, poté příslušenství, a nakonec na jistinu Zajištěné pohledávky.

6. Smluvní pokuta

- 6.1. Poruší-li Zástavce jednotlivou smluvní povinnost dle čl. 3.1. nebo 3.2. této Smlouvy, uhradí Zástavnímu věřiteli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý zjištěný případ.
- 6.2. Smluvní pokuta bude splatná sedmý (7.) pracovní den po doručení výzvy Zástavního věřitele Zástavci k zaplacení smluvní pokuty.
- 6.3. Placením jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje zaplacenou smluvní pokutu.

7. Vzdání se práva

- 7.1. Jestliže kterákoli ze Smluvních stran neuplatní nárok nebo nevykoná právo podle této Smlouvy, nebo je vykoná se zpožděním či pouze částečně, nebude to znamenat vzdání se těchto nároků nebo práv. Vzdání se práva z titulu porušení této Smlouvy nebo práva na nápravu anebo jakéhokoliv jiného práva podle této smlouvy musí být vyhotoveno písemně a podepsáno Smluvní stranou, která takové vzdání se činí.

8. Oddělitelnost

- 8.1. Stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy neovlivněna a nedotčena, nevyplyvá-li z povahy daného ustanovení, obsahu Smlouvy nebo okolností, za nichž bylo toto ustanovení vytvořeno, že toto ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení platným, účinným a vykonatelným ustanovením, kterým bude možné dosáhnout stejného účinku jako u ustanovení, které je nahrazováno.

9. Rozhodné právo

- 9.1. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky a je vykládána v souladu s ním.

10. Řešení sporů

- 10.1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, zejména v souvislosti s jejím uzavíráním, výkladem, platností, vymáháním, porušením nebo ukončením, budou řešeny soudy České republiky.

11. Vyhotovení

- 11.1. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech v českém jazyce, z nichž Zástavní věřitel obdrží dvě (2) vyhotovení, Zástavce obdrží jedno (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení bude předloženo s Návrhem příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 11.2. O uzavření této Smlouvy rozhodlo zastupitelstvo města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dne 14.04.2021 usnesením č. ZM2021/16/21, a uzavření této Smlouvy ve znění, které je předkládáno k podpisu Smluvními stranami, bylo odsouhlaseno zastupitelstvem města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dne 19.12.2018 usnesením č. 13/bod 13. - podbod 13.10.

12. Změny

- 12.1. Změny nebo doplňky této Smlouvy včetně jejích příloh musejí být vyhotoveny písemně a podepsány oběma Smluvními stranami.

13. Účinnost

- 13.1. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu všemi Smluvními stranami. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 10 let.

Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, na důkaz čehož připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísně.

V Brandýse nad Labem dne

V Brandýse nad Labem dne

Zástavní věřitel:

Zástavce:

