

ZÁSTAVNÍ SMLOUVA

Uzavřená dle ust. § 1309 a násl zák.č. 89/2012 Sb.

Dnešního, níže uvedeného dne, uzavřelo

Město Přestice

se sídlem Masarykovo náměstí č. 107, 334 01 Přestice,
IČ 00257125,
zast. starostou Mgr. Karlem Naxerou,
jako „zástavní věřitel“ nebo „věřitel“ nebo „prodávající“

a

AREA group s.r.o.

se sídlem Šafaříkovy sady 5, 301 12 Plzeň,
IČ 25203231, DIČ: CZ25203231
zast. jednatelem Ing. Jaroslavem Boříkem,
jako „dlužník“ nebo „kupující“,

Area Partners s.r.o.

Se sídlem Přestice, Masarykovo náměstí 144, PSČ 33401
IČO: 28007425
jako „zástavce“ nebo „zástavní dlužník“,

zástavní smlouvu dle § 1309 a násl. občanského zákoníku tohoto obsahu a znění:

I. Předmět zástavy

- 1.1. Zástavce je výlučným vlastníkem mj. těchto nemovitostí

Pozemku **p.č.st. 211/1**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 144, kat. území Přestice, obec Přestice, vše zaspané na LV č. 2370 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih (dále též jen „**Zástava**“).

II. Prohlášení o závazku

- 2.1 Zástavní věřitel uzavřel společně s touto smlouvou s dlužníkem kupní smlouvu (příloha č. 1 této smlouvy), na základě níž prodává dlužníkovi pozemek parc. č. 238/68 o výměře 3657 m², v katastrálním území Přestice, a to za kupní cenu 1.097.100,-Kč bez DPH.

- 2.2 V čl. III odst. 1 Kupní smlouvy citované v předchozím odstavci se dlužník zavázal zástavnímu věřiteli (závazek výstavby) na pozemku parc. č. 238/68 provést v souladu s Dohodou ze dne 11.7.2017 výstavbu etapy A.5 blíže specifikovanou v příloze č. 1 a v Příloze č. 3 Kupní smlouvy do 3.3.2026 (dále též jako „výstavba části A5“). Strany si v čl. III. odst. 2 Kupní smlouvy ujednaly v souladu s čl. V odst. 12 Dohody ze dne 11.7.2017, že pro případ porušení povinnosti řádně (tzn. v ujednaném rozsahu, podobě a provedení), jakož i včas dokončit a zhotovit výstavbu části A.5, uhradí kupující prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **621.690,-Kč (Závazek)**.
- 2.3. Zástavní dlužník přenechává zástavnímu věřiteli nemovitosti, včetně jejich součástí uvedené v ust. čl. 1.1. této smlouvy jako zástavu k zajištění pohledávky zástavního věřitele (Závazku), plynoucí ze smluvní pokuty uvedené v ust. čl. II odst. 2.2. této smlouvy. Strany deklarují, že zástavní právo konstituované touto smlouvou slouží k zajištění pohledávky zástavního věřitele za dlužníkem pro případ, že dluh který jí odpovídá, vznikne a nebude dlužníkem řádně a včas splněn s tím, že v tomto případě může zástavní věřitel dosáhnouti uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy uvedené v ust. čl. 1.1. této smlouvy, a to způsobem stanoveným zákonem.

III. Zřízení zástavy

- 3.1. K zajištění Závazku dlužníka citovaného v odst. 2.2. této smlouvy zřizuje zástavce ve prospěch zástavního věřitele zástavní právo k zástavě (nemovitosti citované v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy). Zástavní věřitel toto zástavní právo přijímá.
- 3.2. Zástavní právo se zřizuje na dobu do úplného zaplacení jím zajištěného závazku vůči zástavnímu věřiteli, nebo do doby zániku některého ze závazků včasným provedením výstavby.
- 3.3. Zástavní právo konstituované touto smlouvou se vztahuje i na veškeré příslušenství zajištěné pohledávky, a to pro účely této zástavní smlouvy až do výše 720.000,-Kč.
- 3.4. Zástavní věřitel je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy mu dlužník doručil osvědčení o zániku některého ze zajištěných závazků, podat návrh na výmaz dotčeného zástavního práva zajišťující zaniklý závazek. Pro případ prodlení se zástavní věřitel zavazuje zástavci uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z hodnoty zaniklého závazku za každý započatý den prodlení s podáním návrhu na výmaz. Způsob osvědčení zániku závazku je upraven Dohodou ze dne 11.7.2017 a Kupní smlouvou.

IV. Obecná ustanovení

- 4.1. Zástavní právo podle této smlouvy vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Smluvní strany žádají, aby podle této smlouvy k jejich návrhu katastrální úřad

zapsal zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele. V případě, že vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí nebude povolen do šesti měsíců ode dne podání návrhu či v případě, že katastrální úřad zamítne vklad práva z této smlouvy, zavazují se účastníci, že bezodkladně odstraní veškeré vady bránící vkladu práv dle této smlouvy, jinak odpovídají druhé straně za škodu.

- 4.2. Na nemovitostech váznou pouze ta zástavní práva a věcná břemena, která jsou ke dni uzavření této smlouvy vedena v KN.
- 4.3. Smluvní strany prohlašují, že proti nim není vedena exekuce, výkon rozhodnutí, konkurzní či insolvenční řízení, jsou plně způsobilé k uzavření této smlouvy bez jakýchkoliv omezení, nejsou v takovém postavení, v němž by jim hrozila exekuce, výkon rozhodnutí, konkurzní či insolvenční řízení, nebo které by mohlo způsobit neplatnost této smlouvy nebo její následné zrušení.
- 4.4. Tuto smlouvu lze měnit výlučně písemnou formou.

V.

Dohoda o změně zástavní smlouvy ze dne 29.6.2018 (zástavní právo zapsané pod č.j. V-3966/2018)

- 5.1. Smluvní strany uzavřely dne **29.6.2018 zástavní smlouvu**, jejímž předmětem bylo zřízení zástavního práva ve prospěch věřitele nemovitostem cit. v čl. I odst. 1.1. této smlouvy, zapsané v katastru nemovitostí pod č.j. **V-3966/2018**. Tímto zástavním právem byly zástavcem zajištěny tyto podmíněné závazky dlužníka (závazek výstavby), založené čl. III. odst. 1 Kupní smlouvy ze dne 29.6.2018:
 - a) Závazek č. 1 ve výši 671.330,-Kč cit. v čl. II., odst. 2.2., bod 2.2.1 zástavní smlouvy ze dne 29.6.2018, představující smluvní pokutu zajišťující povinnost dlužníka provést sjednaným způsobem část **etapy výstavby A1** (v čl. III. odst. 1, bod 1.1. Kupní smlouvy ze dne 29.6.2018),
 - b) Závazek č. 2 ve výši 554.710,-Kč cit. v čl. II., odst. 2.2., bod 2.2.2 zástavní smlouvy ze dne 29.6.2018, představující smluvní pokutu zajišťující povinnost dlužníka provést sjednaným způsobem část **etapy výstavby A2** (v čl. III. odst. 1, bod 1.2. Kupní smlouvy ze dne 29.6.2018),
 - c) Závazek č. 3 ve výši 292.230,-Kč cit. v čl. II., odst. 2.2., bod 2.2.3 zástavní smlouvy ze dne 29.6.2018, představující smluvní pokutu zajišťující povinnost dlužníka provést sjednaným způsobem komunikaci **K15 s infrastrukturou** (v čl. III. odst. 1, bod 1.3. Kupní smlouvy ze dne 29.6.2018).
- 5.2 Smluvní strany společně prohlašují a stvrzují, že dlužník řádně a včas splnil své závazky citované v předchozím odst. 5.1. písm. a) a b), tedy závazek č. 1 dokončit řádně a včas etapu výstavby A1 a závazek č. 2 dokončit řádně a včas etapu výstavby A2. Zástavní právo zřízené na základě zástavní smlouvy ze dne 29.6.2018, zapsané v katastru nemovitostí pod č.j. V-3966/2018, nadále tyto závazky č. 1 a č. 2 nezajišťuje. **Strany stvrzují, že Zástavní právo založené Zástavní smlouvou ze dne 29.6.2018, zapsané v katastru nemovitostí pod č.j. V-3966/2018, nadále zajišťuje pouze dlužníkům Závazek č. 3 ve výši 292.230,-Kč, představující smluvní pokutu zajišťující povinnost dlužníka provést sjednaným způsobem komunikaci K15 s infrastrukturou.**

5.3. Z důvodů cit. v odst. 5.1. a 5.2. této smlouvy strany mění (omezuji) zástavní právo založené Zástavní smlouvou ze dne 29.6.2018, zapsané v katastru nemovitostí pod č.j. V-3966/2018 takto:

5.3.1. Ujednání čl. III., odst. 3.1., bod 3.1.1 Zástavní smlouvy ze dne 29.6.2018, kterým se zřizuje Zástavní právo č. 1 k zajištění Závazku č. 1 se bez náhrady ruší. Zástavní věřitel se pro úplnou právní jistotu smluvních stran vzdává tohoto Zástavního práva č. 1 zajišťujícího Závazek č. 1 ve výši 671.330,-Kč.

5.3.2. Ujednání čl. III., odst. 3.1., bod 3.1.2 Zástavní smlouvy ze dne 29.6.2018, kterým se zřizuje Zástavní právo č. 2 k zajištění Závazku č. 2 se bez náhrady ruší. Zástavní věřitel se pro úplnou právní jistotu smluvních stran vzdává tohoto Zástavního práva č. 2 zajišťujícího Závazek č. 2 ve výši 554.710,-Kč.

5.3.3. Ujednání čl. III., odst. 3.1., bod 3.1.3. Zástavní smlouvy ze dne 29.6.2018, tedy ujednání o zřízení zástavního práva k zajištění Závazku č. 3 ve výši 292.230,-Kč s přísl., není touto dohodou jakkoliv dotčeno a zástavní právo dle tohoto ustanovení (III. odst. 3.1.3. Zástavní smlouvy) trvá nadále (dále též jako „trvajícím zástavní právo“) s tím, že vzhledem k omezení zástavního práva se čl. III. odst. 3.3. Zástavní smlouvy ze dne 29.6.2018 nahrazuje tímto novým zněním:

Strany v souladu s ust. § 1313 ve spojení s ust. § 1346 odst. 1 Obč.Z. ujednávají, že zástavní právo konstituované touto smlouvou se vztahuje i na veškeré příslušenství, přírůstky, zhodnocení a neoddělené plody zástavy. Ve smyslu ust. § 1346 odst. 1 Obč.Z. se zástavní právo konstituované touto smlouvou vztahuje i na veškeré příslušenství zajištěné pohledávky, a to pro účely této zástavní smlouvy až do výše 300.000,- Kč.

VI.

Dohoda o zrušení zástavního práva založeného zástavní smlouvou ze dne 17.10.2018 (zástavní právo zapsané pod č.j. V-5847/2018-406)

6.1. Smluvní strany uzavřely dne 17.10.2018 zástavní smlouvu, jejímž předmětem bylo zřízení zástavního práva ve prospěch věřitele nemovitostem cit. v čl. I odst. 1.1. této smlouvy, zapsané v katastru nemovitostí **pod č.j. -5847/2018-406** Tímto zástavním právem byly zástavcem zajištěny tyto podmíněné závazky dlužníka (závazek výstavby), založené čl. III. odst. 1 Kupní smlouvy ze dne 17.10.2018 :

Závazek ve výši 431.290,-Kč cit. v čl. II., odst. 2.2. zástavní smlouvy ze dne 17.10.2018, představující smluvní pokutu zajišťující povinnost dlužníka provést sjednaným způsobem část **etapy výstavby A3** (v čl. III. odst. 1, bod 1.1. Kupní smlouvy ze dne 17.10.2018)

6.2. Smluvní strany prohlašují, že dlužník řádně a včas splnil svůj závazek provést a dokončit etapu výstavby A3. Z toho důvodu strany dohodou ruší zástavní právo k nemovitostem citovaným v čl. I odst. 1.1. této smlouvy zapsané pod č.j. V-

5847/2018-406 Zástavní věřitel z důvodu právní jistoty stran se tohoto zástavního práva dle § 1377 odst. 1, písm. b) NOZ vzdává.

VII. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 výtiscích, přičemž každá strana obdrží po jednom a 1 je určeno pro účely katastrálního úřadu.
- 7.2. Smluvní strany s přihlédnutím k tomu, že Zástavní smlouvy uvedené v čl. V. a VI. této smlouvy konstituovaly a katastrální úřad následně k návrhu stran zapsal do veřejného seznamu zástavní práva dle těchto zástavních smluv jako jednotná a vzhledem k trvajícím zástavnímu právu nebylo možné jednostranně zástavní právo vymazat, ujednávají, že touto dohodou jsou narovnána veškerá vzájemná práva a povinnosti plynoucí z případné pozdní či pozdější extabulace již dříve zaniklých zástavních práv. Strany deklarují, že z tohoto titulu veškerá vzájemná práva zanikají a strany vůči sobě z tohoto titulu tak nemají žádné nároky.
- 7.3. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly a že obsah smlouvy je odrazem jejich svobodné a vážně míněné vůle.

*Přílohy: Kupní smlouva
Dohoda ze dne 11.7.2017
Usnesení zastupitelstva o schválení této smlouvy
Znalecký posudek na tržní cenu zástavy
Zástavní smlouva ze dne 29.6.2018
Zástavní smlouva ze dne 17.10.2018*

V Přešticích, dne

Zástavce

V Přešticích, dne

Dlužník

V Přešticích, dne

Zástavní věřitel