

# 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. arch. Pavlem Boříkem,

*jako „dlužník“ nebo „kupující“*,

## **Area Partners s.r.o.**

Se sídlem Přestice, Masarykovo náměstí 144, PSČ 33401

IČO: 28007425

Zast. Jednatelům Ing. Arch. Pavlem Boříkem

*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 pozemky parc. č. 238/64 o výměře 1719 m<sup>2</sup>, parc. č. 238/65 o výměře 60 m<sup>2</sup>, parc. č. 238/66 o výměře 3889 m<sup>2</sup> a parc. č. 238/70 o výměře 3263 m<sup>2</sup>, které vznikly na základě Geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 2234-108/2015, oddělením od stávajícího pozemku p.č. 238/53, o výměře 71.786 m<sup>2</sup>, v kat. území Přestice, a to

za kupní cenu 2.679.300,-Kč bez DPH.

2.2 V čl. III Kupní smlouvy citované v předchozím odstavci se dlužník zavázal zástavnímu věřiteli (závazek výstavby):

2.2.1. Na pozemcích parc. č. 238/65 a parc. č. 238/66 provést v souladu s Dohodou ze dne 11.7.2017 výstavbu blíže specifikovanou v příloze č. 1 Kupní smlouvy části A.1 etapy výstavby do 29.1.2022 (dále též jako „výstavba části A1“).

Strany si Kupní smlouvou 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.1 se kupující zavazuje prodávajícímu uhradit smluvní pokutu ve výši **671.330,-Kč (Závazek č. 1)**.

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 č. 1), plynoucí ze smluvní pokuty uvedené v ust. čl. 2.2.1. této smlouvy. Strany deklarují, že zástavní právo konstituované touto smlouvou slouží k zajištění pohledávky zástavního věřitele za dlužníkem uvedené v ust. čl. 2.2.1 této smlouvy pro případ, že dluh který ji 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.

2.2.2. Na pozemcích parc. č. 238/70 provést v souladu s Dohodou ze dne 11.7.2017 výstavbu blíže specifikovanou v příloze č. 1 Kupní smlouvy části A.2 etapy výstavby do 29.1.2022(dále též jako „výstavba části A2“).

Strany si Kupní smlouvou 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.2 se kupující zavazuje prodávajícímu uhradit smluvní pokutu ve výši **554.710,-Kč (Závazek č. 2)**.

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 č. 2), plynoucí ze smluvní pokuty uvedené v ust. čl. 2.2.2. této smlouvy. Strany deklarují, že zástavní právo konstituované touto smlouvou slouží k zajištění pohledávky zástavního věřitele za dlužníkem uvedené v ust. čl. 2.2.2 této smlouvy pro případ, že dluh který ji 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.

2.2.3. Na pozemcích parc. č. 238/64 provést v souladu s Dohodou ze dne 11.7.2017 výstavbu komunikace K15 a infrastruktury veřejného osvětlení, vodovodů, kanalizací, rozvodů NN do 29.1.2026 blíže specifikované v příloze č. 1 Kupní smlouvy.

Strany si Kupní smlouvou 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 komunikace K15 se kupující zavazuje prodávajícímu uhradit smluvní pokutu ve výši **292.230,-Kč (Závazek č. 3)**.

Strany ujednávají, že 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 č. 3), plynoucí ze smluvní pokuty uvedené v ust. čl. 2.2.3. této smlouvy. Strany deklarují, že zástavní právo konstituované touto smlouvou slouží k zajištění pohledávky zástavního věřitele za dlužníkem uvedené v ust. čl. 2.2.3 této smlouvy 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
  - 3.1.1 Závazku 1 dlužníka citovaného v odst. 2.2.1 této smlouvy zřizuje zástavce ve prospěch zástavního věřitele zástavní právo č. 1 k zástavě (nemovitosti citované v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy). Zástavní věřitel toto zástavní právo přijímá.
  - 3.1.2 Závazku 2 dlužníka citovaného v odst. 2.2.2 této smlouvy zřizuje zástavce ve prospěch zástavního věřitele zástavní právo č. 2 k zástavě (nemovitosti citované v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy). Zástavní věřitel toto zástavní právo přijímá.
  - 3.1.3 Závazku 3 dlužníka citovaného v odst. 2.2.3 této smlouvy zřizuje zástavce ve prospěch zástavního věřitele zástavní právo č. 3 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. Zástavními právy se zajišťují pouze jistiny závazků. 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 3.000.000,-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. Strany prohlašují a výpisem z katastru nemovitostí dokládají, že na nemovitostech, které jsou předmětem této smlouvy, nevážnou věcná břemena, zástavní práva, nájemní práva či jiná práva třetích osob a že tyto nemovitosti nejsou stíženy ani výkonem rozhodnutí, exekucí, konkurzním či insolvenčním řízením, není-li dále stanoveno jinak.
- 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 Závěrečná ustanovení

- 5.1. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 výtiscích, přičemž každá strana obdrží po jednom a 1 je určeno pro účely katastrálního úřadu.
- 5.2. 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*  
                  *Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 2234-108/2015*

V Přešticích, dne 29.6.2018

---

Zástavce

V Přešticích, dne 29.6.2018

---

Dlužník

V Přešticích, dne 29.6.2018

---

Zástavní věřitel