

## Státní fond podpory investic

**1128120043 - Z**

registrační číslo smlouvy

# ZÁSTAVNÍ SMLOUVA K NEMOVITOSTEM

## Státní fond podpory investic

IČO: 708 56 788

se sídlem: Vinohradská 1896/46, Vinohrady, 120 00 Praha

zastoupený: Ing. Hana Pejpalová, ředitelka Státního fondu podpory investic

datová schránka: wikaiz5

(dále jen „Zástavní věřitel“)

a

## Statutární město Ústí nad Labem

IČO: 00081531

se sídlem: Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem

zastoupená/é/ý: PhDr. Ing. Petr Nedvědický, primátor

datová schránka: vt8bhx2

(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

tuto

### **zástavní smlouvu k nemovitostem: (dále jen „Zástavní smlouva“)**

#### **Článek I. Úvodní ustanovení**

1. Dne ..... byla mezi Zástavním věřitelem a Zástavcem uzavřena Smlouva o úvěru, registrační číslo smlouvy: 1128120043 (dále jen „Smlouva o úvěru“) za účelem poskytnutí úvěru až do výše 14 891 795 Kč (slovy: čtrnáctmilionůosmsetdevadesátjednatísícsedmsetdevadesátpět korun českých) na pořízení 17 dostupných bytů ve smíšeném bytovém domě formou stavebních úprav prostor určených k jiným účelům než k bydlení v objektu č. 806/4 celkem na pozemku **parc. č. st. 582/4 v katastrálním území Krásné Březno, ve městě Ústí nad Labem** (dále také jen „Nemovitost“) na základě stavebního povolení vydaného Magistrátem města Ústí nad Labem, odbor územního plánování a stavebního úřadu, jako stavební úřad dne 19.03.2015 pod spis.zn. 7385/2015, č.j. MM/SO/S/15519/2015/Dvo, které nabylo právní moci dne 16.04.2015. Následně byla vydána rozhodnutí o prodloužení stavebního povolení spis.zn. 18179/2017, č.j. MM/SO/S/27602/2017/Dvo ze dne 07.04.2017 a spis.zn. 47184/2019, č.j. MMUL/SO/S/63403/2019/Dvo ze dne 29.04.2019. Dne 22.12.2020 byla vydána změna stavby před jejím dokončením spis.zn. 344718/2020, č.j. MMUL/OÚPSŘ/S/382290/2020/Ja, která nabyla právní moci dne 20.01.2021.

Výstavba bude probíhat v souladu s podmínkami nařízení vlády č. 112/2019 Sb. ze dne 15. dubna 2019, o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů, ve znění pozdějších předpisů.

2. Na základě Smlouvy o úvěru bude Zástavním věřitelem poskytnut Zástavci úvěr dle odstavce 1. tohoto článku této Zástavní smlouvy s dobou splatnosti, která je určena Smlouvou o úvěru. Zástavce prohlašuje, že bude mít závazek vůči Zástavnímu věřiteli až do výše 14 891 795,00 Kč (slovy: čtrnáctmilionů osm set devadesát jednatísí sedm set devadesát pět korun českých) dle Smlouvy o úvěru a že tento budoucí závazek jako trvajícím ke dni podpisu této Zástavní smlouvy bez výhrad uznává.
3. Zástavce je výlučným vlastníkem nemovitostí:
  - **pozemek parc. č. st. 582/4 o výměře 427 m<sup>2</sup>, včetně budovy č.p. 806/4, která je jeho součástí,**  
  
zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1, pro Katastrální území Krásné Březno a obec/část obce Ústí nad Labem, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí ze dne 24.11.2021 (dále jen „Předmět zástavy“).
4. Smluvní strany se dohodly na zajištění řádného a včasného splacení úvěru specifikovaného v odst. 1. a 2. tohoto článku této Zástavní smlouvy včetně příslušenství a smluvních pokut formou zřízení zástavního práva k Předmětu zástavy.

## **Článek II. Zajištěné dluhy a smluvní pokuty**

1. Předmětem této Zástavní 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 20 let od uzavření Smlouvy o úvěru:
  - a. dluh z úvěru, který bude poskytnut Zástavním věřitelem z titulu Smlouvy o úvěru, a to až do částky 15 225 434,00 Kč s příslušenstvím (zejména smluvní úrok a zákonný úrok z prodlení);
  - 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 22 337 692,50 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), j) a k) 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 Zástavní smlouvy zajištění smluvních pokut, které budou vznikat v době od provedení vkladu zástavního práva dle této Zástavní smlouvy do katastru nemovitostí a po dobu trvání zástavního práva:
  - a. smluvní pokuta ve výši 10 % z poskytnutého úvěru podle článku V. odstavce 2 této Zástavní smlouvy;
  - b. smluvní pokuta ve výši 5 000,- Kč podle článku V. odstavce 4 této Zástavní smlouvy.

### **Článek III. Zástava**

1. Zástavce **d á v á** touto Zástavní smlouvou do zástavy Zástavnímu věřiteli nemovitosti:
  - pozemek parc. č. st. 582/4 o výměře 427 m<sup>2</sup>, včetně budovy č.p. 806/4, která je jeho součástí, zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1, pro Katastrální území Krásné Březno a obec/část obce Ústí nad Labem, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí ze dne 24.11.2021 k zajištění dluhu Zástavce a smluvních pokut uvedených v článku II. této Zástavní smlouvy. Na základě této Zástavní 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 Zástavní smlouvy **p ř i j í m á**.
3. Zástavce prohlašuje, že ke dni podpisu této Zástavní smlouvy Předmět zástavy není zatížena právem třetí osoby a na zástavě nevázne žádný závazek - identifikace dle listu vlastnictví). Zástavce prohlašuje, že s Předmětem zástavy nebyla učiněna žádná dispozice, která by znemožňovala nebo zpochybnila vznik zástavního práva dle této Zástavní 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 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

### **Článek V. Práva a povinnosti ze zástavního práva, zřízení zákazu zcizení a zákazu zatížení**

1. Zástavce se zavazuje nejpozději do 30 dnů po provedení vkladu zástavního práva dle této Zástavní smlouvy do katastru nemovitostí písemně informovat Zástavního věřitele o provedení vkladu.
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 snížil-li se nedostatečná jistota, Zástavce ji přiměřeně doplní. Pro případ porušení tohoto odstavce se sjednává smluvní pokuta ve výši 1 % 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 Zástavní 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.
5. Zástavce tímto zřizuje ve smyslu § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku k Předmětu zástavy zákaz zcizení a zatížení, a to jakožto právo věcné.
6. Zástavce po dobu trvání zákazu zcizení a zákazu zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele žádným způsobem převést vlastnické právo k Předmětu zástavy, ať již úplatně, či bezúplatně.

7. Zástavce po dobu trvání zákazu zcizení a zákazu zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele žádným způsobem zatížit Předmět zástavy žádným věcným právem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku. Zástavce zejména nesmí Předmět zástavy zatížit právem stavby, jakoukoliv služebností, věcným břemenem neuvedeným v čl. III. odst. 3 této Zástavní smlouvy, zástavním právem, budoucím zástavním právem, podzástavním právem, předkupním právem, výměnkem, nájemním právem, pachtem či jakýmkoliv jiným právem ve prospěch třetích osob.
8. Smluvní strany sjednávají zákaz zcizení a zákaz zatížení k Předmětu zástavy dle této dohody na dobu určitou, a to do úplného zaplacení peněžních prostředků, včetně příslušenství dle Smlouvy o úvěru.
9. Smluvní strany prohlašují, že dobu trvání zákazu zcizení a zákazu zatížení dle této Zástavní smlouvy považují dle svého nejlepšího vědomí za přiměřenou.

## **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 Zástavní 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 Zástavní 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 Předmětu zástavy.
3. Zaniklo-li zástavní právo k Předmětu zástavy, vydá Zástavní věřitel na žádost Zástavce do 20 pracovních dnů Zástavci o této skutečnosti písemné potvrzení. Zástavní věřitel není po zániku zástavního práva povinen podat žádost o výmaz zástavního práva z veřejného seznamu dle ustanovení § 1379 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí podá Zástavní věřitel na základě žádosti Zástavce.

## **Článek VIII.**

### **Práva Zástavce jako vlastníka při uvolnění zástavy a záměna zástavního práva**

1. Uvolní-li se Předmět zástavy 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 Zástavní 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 Zástavní 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 Zástavní smlouvy.
1. 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, zákazu zcizení a zákazu zatížení**

1. Na základě této Zástavní 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, zápis zákazu zcizení a zákazu zatížení. Návrh na vklad podává Zástavní věřitel.

2. Bude-li návrh na vklad zástavního práva, zákazu zcizení a zákazu zatížení zřízeného podle této Zástavní smlouvy do katastru nemovitostí pravomocně zamítnut či bude vzat zpět z důvodu vad, zavazují se Smluvní strany neprodleně odstranit důvody zamítnutí návrhu na vklad nebo jeho zpětvzetí, a to i případným zrušením této Zástavní smlouvy a uzavřením Zástavní smlouvy nové. Neposkytne-li Zástavce potřebnou součinnost ke zřízení zástavního práva do dvou měsíců od uzavření této Zástavní smlouvy, je povinen uhradit Zástavnímu věřiteli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč. Právní účinky uznání závazku dle této Zástavní 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. Tato Zástavní smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami.
3. Doložka platnosti právního úkonu dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: O uzavření této Zástavní smlouvy rozhodla Rada/Zastupitelstvo..... usnesením č. .... ze dne .....
4. Tato Zástavní smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
5. Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady spojené se zřízením a vkladem a výmazem zástavního práva do katastru nemovitostí nese Zástavní věřitel.
6. Smluvní strany se zavazují vzájemně včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této Zástavní smlouvy a vyvinout potřebnou součinnost k plnění této Zástavní smlouvy.
7. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této Zástavní smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této Zástavní smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou Smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části Zástavní smlouvy, jež pozbyla platnosti.
8. Tuto Zástavní smlouvu lze měnit a doplňovat pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami na téže listině.
9. Tato Zástavní smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nich Zástavní věřitel obdrží dvě vyhotovení, z nichž jeden stejnopis je určen pro řízení u příslušného katastrálního úřadu. Zástavce jedno vyhotovení. Každý stejnopis má platnost originálu. Pokud je tato Zástavní smlouva uzavírána v elektronické podobě, je elektronicky podepsána v rámci jednoho elektronického vyhotovení.
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že zájem Zástavního věřitele na zřízení zákazu zcizení a zákazu zatížení Předmětu zástavy dle této Zástavní smlouvy považují dle svého nejlepšího vědomí za hodný právní ochrany neodporující dobrým mravům ani veřejnému pořádku.

11. Smluvní strany potvrzují, že si tuto Zástavní 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 podpory investic**

Ing. Hana Pejpalová  
ředitelka Fondu

---

**Statutární město Ústí nad Labem**

PhDr. Ing. Petr Nedvědický  
primátor