

ZÁSTAVNÍ SMLOUVA

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

Dnešního, níže uvedeného dne, uzavřelo

Město Přeštice, IČ 00257125

se sídlem Masarykovo náměstí č. 107, 334 01 Přeštice,
zast. starostou Mgr. Tomášem Chmelíkem,
jako „zástavní věřitel“ nebo „věřitel“ nebo „prodávající“

a

AREA group s.r.o., IČ 25203231

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

a

Area Partners s.r.o., IČ: 28007425

Se sídlem Přeštice, Masarykovo náměstí 144, PSČ 33401
zast. jednatelem Ing. Jaroslavem 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 pozemku **p.č.st. 211/1**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 144, kat. území Přeštice, obec Přeštice, vše zapsané 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. 238/63 (o výměře 1720 m²), parc.č. 238/71 (o výměře 3266 m²), a parc.č. 238/74 (o výměře 7.666 m²), v kat. území Přeštice, na LV 10001, obec Přeštice, u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – jih, a to za kupní cenu 3.795.600,-Kč bez DPH (dále také jako „Kupní smlouva“).
- 2.2 V čl. III odst. 2 Kupní smlouvy citované v předchozím odstavci se dlužník zavázal zástavnímu věřiteli (závazek výstavby) na pozemku parc. č. 238/74 provést v souladu s Dohodou ze dne 11.7.2017 výstavbu etapy B.3. blíže specifikovanou v Příloze č. 1 Kupní smlouvy. 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 tuto část výstavby uhradí kupující prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **1.303.220,-Kč,-Kč (Závazek č. 1)**.
- 2.3 V čl. III odst. 3 Kupní smlouvy citované v předchozím odstavci se dlužník zavázal zástavnímu věřiteli (závazek výstavby) na pozemku parc. č. 238/71 provést v souladu s Dohodou ze dne 11.7.2017 výstavbu etapy B.1. blíže specifikovanou v Příloze č. 2 Kupní smlouvy. Strany si

v čl. III. odst. 3 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 tuto část výstavby uhradí kupující prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **555.220,-Kč (Závazek č. 2)**.

- 2.4 V čl. III odst. 4 Kupní smlouvy citované v předchozím odstavci se dlužník zavázal zástavnímu věřiteli (závazek výstavby) na pozemku parc. č. 238/63 provést v souladu s Dohodou ze dne 11.7.2017 výstavbu etapy K16, blíže specifikovanou v Příloze č. 3 Kupní smlouvy. Strany si v čl. III. odst. 4 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 tuto část výstavby uhradí kupující prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **292.400,-Kč (Závazek č. 3)**.
- 2.5. Zástavní dlužník přenechává zástavnímu věřiteli nemovitosti, včetně jejich součástí uvedené v ust. čl. 1.1. této smlouvy jako zástavu k zajištění pohledávek zástavního věřitele (Závazku č. 1 až 3), plynoucí ze smluvních pokut uvedených v ust. čl. II odst. 2.2. až 2.4. této smlouvy. Strany deklarují, že zástavní právo konstituované touto smlouvou slouží k zajištění pohledávek zástavního věřitele za dlužníkem 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.

III.

Zřízení zástavního práva

- 3.1. K zajištění Závazku č. 1 dlužníka citovaného v odst. 2.2. 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. 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. Zástavní právo konstituované touto smlouvou se vztahuje i na veškeré příslušenství zajištěné pohledávky.
- 3.2. K zajištění Závazku č. 2 dlužníka citovaného v odst. 2.3. 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. 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. Zástavní právo konstituované touto smlouvou se vztahuje i na veškeré příslušenství zajištěné pohledávky.
- 3.3. K zajištění Závazku č. 3 dlužníka citovaného v odst. 2.4. 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. 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. Zástavní právo konstituované touto smlouvou se vztahuje i na veškeré příslušenství zajištěné pohledávky.
- 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 zrušení zástavního práva založeného zástavní smlouvou ze dne 22.10.2020 (zástavní právo zapsané pod č.j. V-833/2021-406)

- 5.1. Smluvní strany uzavřely dne 22.10.2020 zástavní smlouvu, jejímž předmětem bylo zřízení zástavního práva ve prospěch zástavního věřitele k nemovitostem cit. v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy, zapsané v katastru nemovitostí pod č.j. **V-833/2021-406**. Tímto zástavním právem byly zástavcem zajištěny tyto podmíněné závazky dlužníka (závazek výstavby), založené v čl. v čl. III. odst. 1 Kupní smlouvy ze dne 22.10.2020.

Závazek ve výši 555 560 Kč a veškeré příslušenství zajištěné pohledávky až do výše 650 000 Kč cit. v čl. II zástavní smlouvy ze dne 22.10.2020, představující smluvní pokutu zajišťující povinnost dlužníka provést sjednaným způsobem část etapy výstavby A.4 (v čl. III. odst. 1 Kupní smlouvy ze dne 22.10.2022).

- 5.2. Smluvní strany prohlašují, že dlužník řádně a včas splnil svůj závazek provést a dokončit etapu výstavby A.3. Z toho důvodu strany dohodou ruší zástavní právo k nemovitostem citovaným v čl. I odst. 1.1 této smlouvy zapsané pod č.j. **V-833/2021-406**. Zástavní věřitel z důvodu právní jistoty stran se tohoto zástavního práva dle ust. § 1377 odst. 1, písm. b) NOZ vzdává.

VI.

Dohoda o zrušení zástavního práva založeného zástavní smlouvou ze dne 29.06.2018 (zástavní právo zapsané pod č.j. V-3966/2018-406 a V-309/2022-406)

- 6.1. Smluvní strany uzavřely dne 29.06.2018 zástavní smlouvu, ve znění její kumulativní novace ze dne 9.12.2021, jejímž předmětem bylo zřízení zástavního práva ve prospěch zástavního věřitele k nemovitostem cit. v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy, zapsané v katastru nemovitostí pod č.j. **V-3966/2018-406 a V-309/2022-406**. Tímto zástavním právem byly zástavcem zajištěny tyto podmíněné závazky dlužníka (závazek výstavby), založené v čl. III. odst. 1 bod 1.3 Kupní smlouvy ze dne 29.6.2018.

Závazek 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).

- 6.2. Smluvní strany prohlašují, že dlužník řádně a včas splnil svůj závazek provést a dokončit výstavbu komunikace K15 s infrastrukturou. Z toho důvodu strany dohodou ruší zástavní právo k nemovitostem citovaným v čl. I odst. 1.1 této smlouvy zapsané pod č.j. **V-3966/2018-406 a V-309/2022-406**. Zástavní věřitel z důvodu právní jistoty stran se tohoto zástavního práva dle ust. § 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 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.
- 7.4. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Přeštice dne 13.4.2023 usnesením č. B/11.

*Přílohy: Kupní smlouva (vč. příloh)
Usnesení zastupitelstva o schválení této smlouvy
Zástavní smlouva ze dne 22.10.2020
Zástavní smlouvou ze dne 29.06.2018
Zástavní smlouva ze dne 9.12.2021*

V Přešticích, dne 10.5.2023

Zástavce

V Přešticích, dne 10.5.2023

Dlužník

V Přešticích, dne 10.5.2023

Zástavní věřitel