

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 [REDACTED],
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 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 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 zástavním právům 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 9.12.2021

Zástavní věřitel