

Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovité věci

uzavřená dle ustanovení § 1309 a násl. občanského zákoníku

Městská část Praha-Ďáblice

se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha-Ďáblice, 182 00

IČO: 00231266

Zastoupena: Ing. Mgr. Martinem Tumpachem, starostou
na straně jedné jako **Zástavní věřitel**

MC Praha - Dablice

Doručeno: 30.05.2023 14:08

Listů: 1 Přílohy:

Řízení: Druhý příloh

SML 046/2023



mc27es89173e03

a

manželé

Ing. arch. Lukáš Kohl, nar. 

a

Ing. arch. Helena Kohlová, 

Bytem: 

na straně druhé jako **Zástavce**

a

Areál Ďáblice s.r.o.

se sídlem: Bílkova 856/18, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČO: 03762939

zastoupena jednatelem Thomasem L. Azavedem a Gabrielou Hyklovou
na straně třetí jako **Zástavní dlužník**

I. Úvodní ustanovení

Vzhledem k tomu, že

1. Zástavní dlužník se v dohodě o investiční činnosti a vzájemné spolupráci týkající se lokality „Areál Ďáblice“ uzavřené dne 28.6.2018 (dále jen „Smlouva o spolupráci“) zavázal Zástavnímu věřiteli k zajištění závazků z této Smlouvy o spolupráci poskytnout dostatečnou jistotu za závazky ve formě zástavního práva k nemovité věci;
2. Podle čl. II.1. Smlouvy o spolupráci bude Zástavní dlužník povinen uhradit částku ve výši 9.486.800,- Kč (slovy: Devět milionů čtyři sta osmdesát šest tisíc osm set korun českých), a to postupně po povolení užívání jednotlivých bytů a domů dle harmonogramu specifikovaného v Příloze č. 4. Smlouvy o spolupráci;
3. Podle čl. I.8., 9. a 10. Smlouvy o spolupráci vznikne Zástavnímu věřiteli, pro případ uvedených porušení povinností Zástavního dlužníka, právo žádat po Zástavním dlužníkovi smluvní pokutu ve výši 30 % z částky uvedené v předchozím odstavci;
4. Podle čl. II.1. Smlouvy o spolupráci se Zástavní dlužník dále zavázal zřídit ve prospěch Zástavního věřitele zástavní právo k nemovitostem v celkové hodnotě do výše dosud neuhrazených závazků Zástavního dlužníka vůči Zástavnímu věřiteli dle Smlouvy o spolupráci navýšených o 50 % k zajištění splnění povinností Zástavního dlužníka jako Investora, zejména jeho finančních závazků vůči Zástavnímu věřiteli ujednaných dle Smlouvy o spolupráci;
5. Zástavní dlužník ke dni uzavření této smlouvy uhradil na v odst. 2 identifikovaný závazek částku 5.390.400,- Kč;
6. Zástavce je ochoten přistoupit k závazku Zástavního dlužníka a nemovitostmi ve svém vlastnictví tento závazek Zástavního dlužníka vůči Zástavnímu věřiteli zajistit zástavním právem ve prospěch Zástavního věřitele;



uzavírají smluvní strany smlouvu o zřízení zástavního práva následujícího znění.

II. Zástavní smlouva

1. Zástavce prohlašují, že vlastní ve svém společném jmění manželů nemovité věci:
 - a. Pozemek parc. č. 1562/218, jehož součástí je rodinný dům č.p. 1159
 - b. Pozemek parc. č. 1562/135
 - c. Pozemek parc. č. 1562/219vše zapsáno na LV. Č.2029 pro k. ú. Ďáblice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (dále jen „Zástava“).
2. Zástavce tímto zastavuje Zástavu k zajištění pohledávek Zástavního věřitele uvedených v čl. I odst. 2 a 3 této smlouvy a pro zajištění v budoucnu vzniklých pohledávek Zástavního věřitele za Zástavním Dlužníkem vyplývajících ze Smlouvy o spolupráci a tím zřizuje zástavní právo Zástavního věřitele k Zástavě specifikované v předchozím odstavci, to vše, **do celkové výše 6.144.600,-Kč**. Zástavní věřitel toto právo přijímá.
3. Zástavce prohlašuje, že Zástava je prostá faktických a právních vad a práv třetích osob s výjimkou věcných břemen zapsaných na příslušném listu vlastnictví a zavazuje se do doby zápisu zástavního práva do Katastru nemovitostí Zástavu nezatížit dalšími právy třetích osob. Zástavní věřitel souhlasí s tím, že Zástavce je oprávněn převést předmět Zástavy na třetí osobu, čímž není dotčeno zástavní právo samotné.
4. Zástavce se zavazuje, že nezajistí jakýkoliv závazek svůj či třetí osoby zástavním právem ve výhodnějším pořadí oproti zástavnímu právu zřízenému ve prospěch Zástavního věřitele dle této smlouvy. Za tímto účelem Zástavce zapisuje **poznámku o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh** k předmětu zástavního práva do katastru nemovitostí. Tento zápis bude součástí návrhu na vklad zástavního práva.
5. Zástavce se zavazuje, že nezajistí jakýkoliv závazek svůj či třetí osoby zástavním právem zápisem namísto původního zástavního práva ve výhodnějším pořadí oproti zástavnímu právu zřízenému ve prospěch Zástavního věřitele. Za tímto účelem Zástavce zapisuje **poznámku o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého** k nemovitosti do katastru nemovitostí. Tento zápis bude součástí návrhu na zápis zástavního práva.
6. Smluvní strany zástavní smlouvy současně s touto smlouvou podepisují návrh na vklad a zavazují si poskytnout součinnost k zajištění vkladu zástavního práva podle této smlouvy do Katastru nemovitostí. Zástavní věřitel se zavazuje nést náklady řízení (poplatek k návrhu) u příslušného Katastrálního úřadu.
7. Pro případ, že příslušný Katastrální úřad návrh podle odst. 1 zamítne, se zavazují smluvní strany uzavřít novou zástavní smlouvu v takovém znění, aby byly závazky Zástavního dlužníka jako Investora ze smlouvy o spolupráci v plné výši zajištěny zástavním právem k nemovité věci ve vlastnictví Zástavce.
8. S ohledem na účel realizace investičního záměru „Areál Ďáblice“ se Zástavní věřitel zavazuje poskytnout Zástavci a Zástavnímu dlužníku součinnost k záměně předmětu Zástavy za jiný předmět zástavy splňující charakterem a hodnotou podmínky stanovené ve Smlouvě o spolupráci a v této smlouvě.
9. Zástavce bude po dobu trvání zástavního práva o Zástavu řádně pečovat a zdrží se veškerých jednání či opomenutí, která by mohla podstatně snížit hodnotu Zástavy ke škodě Zástavního věřitele. Ztratí-li Zástava na ceně tak, že zajištění pohledávek se stane prokazatelně nedostatečným, má Zástavní věřitel právo od Zástavce a Zástavního dlužníka žádat, aby bylo zajištění bez zbytečného odkladu přiměřeně doplněno.

III. Přistoupení k závazku

1. Zástavce tímto přistupuje k závazkům Zástavního dlužníka uvedeným v odst. 2 a 3 čl. I této Smlouvy a zavazuje se tyto závazky vyplývající ze smlouvy o vzájemné spolupráci mezi Zástavním věřitelem a Zástavním dlužníkem týkající se lokality „Areál Ďáblice“ uzavřené dne 28.6.2018 a



budoucí pohledávky Zástavního věřitele s tímto titulem souvisejícím uspokojit společně a nerozdílně se Zástavním dlužníkem.

IV. Závěrečná ustanovení

1. Zástavní věřitel prohlašuje, že na jeho straně byly splněny všechny podmínky pro sjednání této Smlouvy k předmětným pozemkům a že uzavření této Smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem Městské části Praha-Ďáblice dne 20.2.2023. Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona.
2. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a souvisejícími předpisy.
3. Zástupci smluvních stran prohlašují, že jsou oprávněni za smluvní strany jednat a není jim známa žádná skutečnost, která by jim bránila tuto smlouvu platně uzavřít.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem všech jejích účastníků. Smlouva byla vypracována ve **čtyřech** vyhotoveních, každé s platností originálu, kdy každý účastník smlouvy obdržel po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení obsahující ověřené podpisy smluvních stran je určeno jako příloha k návrhu na vklad Zástavy do Katastru nemovitostí.
5. Tato smlouva může být měněna pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.

Podpisový list

V Praze dne 2.5.2023

Zástavní věřitel



Městská část Praha-Ďáblice

Zástavní dlužník



Areál Ďáblice s.r.o

Zástavce



manželé
Ing. arch. Lukáš Kohl
Ing. arch. Helena Kohlová





Městská část Praha – Ďáblice

Zastupitelstvo městské části

4. zasedání
dne 20.2.2023

USNESENÍ č. 38/23/ZMČ

k Revokaci usnesení č.32/22/ZMČ ze dne 21.2.2022

Zastupitelstvo městské části po projednání

I. bere na vědomí

informaci, že před podpisem Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovité věci se společností Areál Ďáblice s.r.o., se sídlem: Bilkova 856/18, 110 00 Praha 1 – Staré Město, IČO: 03762939, došlo na straně zástavce ke změně a majiteli předmětných pozemků se stali: Ing. arch. Lukáš Kohl a Ing. arch. Helena Kohlová.

II. revokuje

bod b) v usnesení 32/22/ZMČ ze dne 21.12.2022.

III. schvaluje

Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitostem - pozemku parc. č. 1562/218, jehož součástí je rodinný dům č.p. 1160 a pozemkům parc. č. 1562/135 a 1562/219, vše zapsáno na LV. č.2029 pro k.ú. Ďáblice k zajištění dosud neuhrazených závazků společnosti Areál Ďáblice s.r.o., se sídlem Bilkova 856/18, 110 00 Praha 1 – Staré Město, IČO: 03762939, které touto smlouvou přechází na Ing. arch. Lukáše Kohla a Ing. arch. Helenu Kohlovou, oba bytem: [redacted] jako Zástavci vůči MČ jako Zástavnímu věřiteli k zajištění splnění povinností Zástavce ze smlouvy o spolupráci (Dohoda o investiční činnosti a vzájemné spolupráci týkající se lokality „Areál Ďáblice“), uzavřené dne 28.6.2018, a to do výše neuhrazených závazků navýšených o 50%.

IV. pověřuje

starostu uzavřením smlouvy dle odst. III., která je přílohou tohoto usnesení.



Jaroslav Lehovec
místostarosta



Martin Tumpach
starosta

Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovité věci

uzavřená dle ustanovení § 1309 a násl. občanského zákoníku

Městská část Praha-Ďáblice

se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha-Ďáblice, 182 00

IČO: 00231266

Zastoupena: Ing. Mgr. Martinem Tumpachem, starostou

na straně jedné jako **Zástavní věřitel**

a

manželé

Ing. arch. Lukáš Kohl, nar. [obrazek]

a

Ing. arch. Helena Kohlová

Bytem: [obrazek]

na straně druhé jako **Zástavce**

a

Areál Ďáblice s.r.o.

se sídlem: Bílkova 856/18, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČO: 03762939

zastoupena jednateli Thomasem L. Azavedem a Gabrielou Hyklovou

na straně třetí jako **Zástavní dlužník**

I. Úvodní ustanovení

Vzhledem k tomu, že

1. Zástavní dlužník se v dohodě o investiční činnosti a vzájemné spolupráci týkající se lokality „Areál Ďáblice“ uzavřené dne 28.6.2018 (dále jen „Smlouva o spolupráci“) zavázal Zástavnímu věřiteli k zajištění závazků z této Smlouvy o spolupráci poskytnout dostatečnou jistotu za závazky ve formě zástavního práva k nemovité věci;
2. Podle čl. II.1. Smlouvy o spolupráci bude Zástavní dlužník povinen uhradit částku ve výši 9.486.800, -Kč (slovy: Devět milionů čtyři sta osmdesát šest tisíc osm set korun českých), a to postupně po povolení užívání jednotlivých bytů a domů dle harmonogramu specifikovaného v Příloze č. 4. Smlouvy o spolupráci;
3. Podle čl. I.8., 9. a 10. Smlouvy o spolupráci vznikne Zástavnímu věřiteli, pro případ uvedených porušení povinností Zástavního dlužníka, právo žádat po Zástavním dlužníkovi smluvní pokutu ve výši 30 % z částky uvedené v předchozím odstavci;
4. Podle čl. II.1. Smlouvy o spolupráci se Zástavní dlužník dále zavázal zřídít ve prospěch Zástavního věřitele zástavní právo k nemovitostem v celkové hodnotě do výše dosud neuhrazených závazků Zástavního dlužníka vůči Zástavnímu věřiteli dle Smlouvy o spolupráci navýšených o 50 % k zajištění splnění povinností Zástavního dlužníka jako Investora, zejména jeho finančních závazků vůči Zástavnímu věřiteli ujednaných dle Smlouvy o spolupráci;
5. Zástavní dlužník ke dni uzavření této smlouvy uhradil na v odst. 2 identifikovaný závazek částku 5.390.400, - Kč;
6. Zástavce je ochoten přistoupit k závazku Zástavního dlužníka a nemovitostmi ve svém vlastnictví tento závazek Zástavního dlužníka vůči Zástavnímu věřiteli zajistit zástavním právem ve prospěch Zástavního věřitele;

uzavírají smluvní strany smlouvu o zřízení zástavního práva následujícího znění.

II. Zástavní smlouva

1. Zástavce prohlašují, že vlastní ve svém společném jmění manželů nemovité věci:
 - a. Pozemek parc. č. 1562/218, jehož součástí je rodinný dům č.p. 1159
 - b. Pozemek parc. č. 1562/135
 - c. Pozemek parc. č. 1562/219

- vše zapsáno na LV. Č.2029 pro k. ú. Ďáblice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (dále jen „Zástava“).
- Zástavce tímto zastavuje Zástavu k zajištění pohledávek Zástavního věřitele uvedených v čl. I odst. 2 a 3 této smlouvy a pro zajištění v budoucnu vzniklých pohledávek Zástavního věřitele za Zástavním Dlužníkem vyplývajících ze Smlouvy o spolupráci a tím zřizuje zástavní právo Zástavního věřitele k Zástavě specifikované v předchozím odstavci, to vše, do celkové výše **6.144.600,-Kč**. Zástavní věřitel toto právo přijímá.
 - Zástavce prohlašuje, že Zástava je prostá faktických a právních vad a práv třetích osob s výjimkou věcných břemen zapsaných na příslušném listu vlastnictví a zavazuje se do doby zápisu zástavního práva do Katastru nemovitostí Zástavu nezatižít dalšími právy třetích osob. Zástavní věřitel souhlasí s tím, že Zástavce je oprávněn převést předmět Zástavy na třetí osobu, čímž není dotčeno zástavní právo samotné.
 - Zástavce se zavazuje, že nezajistí jakýkoliv závazek svůj či třetí osoby zástavním právem ve výhodnějším pořadí oproti zástavnímu právu zřízenému ve prospěch Zástavního věřitele dle této smlouvy. Za tímto účelem Zástavce zapisuje **poznámku o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh** k předmětu zástavního práva do katastru nemovitostí. Tento zápis bude součástí návrhu na vklad zástavního práva.
 - Zástavce se zavazuje, že nezajistí jakýkoliv závazek svůj či třetí osoby zástavním právem zápisem namísto původního zástavního práva ve výhodnějším pořadí oproti zástavnímu právu zřízenému ve prospěch Zástavního věřitele. Za tímto účelem Zástavce zapisuje **poznámku o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého** k nemovitosti do katastru nemovitostí. Tento zápis bude součástí návrhu na zápis zástavního práva.
 - Smluvní strany zástavní smlouvy současně s touto smlouvou podepisují návrh na vklad a zavazují si poskytnout součinnost k zajištění vkladu zástavního práva podle této smlouvy do Katastru nemovitostí. Zástavní věřitel se zavazuje nést náklady řízení (poplatek k návrhu) u příslušného Katastrálního úřadu.
 - Pro případ, že příslušný Katastrální úřad návrh podle odst. 1 zamítne, se zavazují smluvní strany uzavřít novou zástavní smlouvu v takovém znění, aby byly závazky Zástavního dlužníka jako Investora ze smlouvy o spolupráci v plně výši zajištěny zástavním právem k nemovité věci ve vlastnictví Zástavce.
 - S ohledem na účel realizace investičního záměru „Areál Ďáblice“ se Zástavní věřitel zavazuje poskytnout Zástavci a Zástavnímu dlužníku součinnost k záměně předmětu Zástavy za jiný předmět zástavy splňující charakterem a hodnotou podmínky stanovené ve Smlouvě o spolupráci a v této smlouvě.
 - Zástavce bude po dobu trvání zástavního práva o Zástavu řádně pečovat a zdrží se veškerých jednání či opomenutí, která by mohla podstatně snížit hodnotu Zástavy ke škodě Zástavního věřitele. Ztratí-li Zástava na ceně tak, že zajištění pohledávek se stane prokazatelně nedostatečným, má Zástavní věřitel právo od Zástavce a Zástavního dlužníka žádat, aby bylo zajištění bez zbytečného odkladu přiměřeně doplněno.

III. Přistoupení k závazku

- Zástavce tímto přistupuje k závazkům Zástavního dlužníka uvedeným v odst. 2 a 3 čl. I této Smlouvy a zavazuje se tyto závazky vyplývající ze smlouvy o vzájemné spolupráci mezi Zástavním věřitelem a Zástavním dlužníkem týkající se lokality „Areál Ďáblice“ uzavřené dne 28.6.2018 a budoucí pohledávky Zástavního věřitele s tímto titulem souvisejícím uspokojit společně a nerozdílně se Zástavním dlužníkem.

IV. Závěrečná ustanovení

- Zástavní věřitel prohlašuje, že na jeho straně byly splněny všechny podmínky pro sjednání této Smlouvy k předmětným pozemkům a že uzavření této Smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem Městské části Praha-Ďáblice dne 20.2.2023. Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona.
- Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a souvisejícími předpisy.
- Zástupci smluvních stran prohlašují, že jsou oprávněni za smluvní strany jednat a není jim známa žádná skutečnost, která by jim bránila tuto smlouvu platně uzavřít.
- Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem všech jejích účastníků. Smlouva byla vypracována ve **čtyřech** vyhotoveních, každé s platností originálu, kdy každý účastník smlouvy obdržel po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení obsahující ověřené podpisy smluvních stran je určeno jako příloha k návrhu na vklad Zástavy do Katastru nemovitostí.
- Tato smlouva může být měněna pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.

Podpisový list

V Praze dne

Zástavní věřitel

Zástavní dlužník

Městská část Praha-Ďáblice

Areál Ďáblice s.r.o

Zástavce

manželé
Ing. arch. Lukáš Kohl
Ing. arch Helena Kohlová