

ZÁSTAVNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

Město Turnov

IČO: 002 76 227

se sídlem Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov

zastoupeno Ing. Tomášem Hockem, starostou

na straně jedné jako zástavní věřitel (dále jen „**Zástavní věřitel**“)

a

společnost

Dioptra Turnov s.r.o.

IČO: 48171191

se sídlem: Sobotecká 1660, 511 01 Turnov

sp. zn. C 39761 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové

zastoupená: [REDACTED]

na straně druhé jako zástavce (dále jen „**Zástavce**“)

uzavírají níže uvedeného dne následující

zástavní smlouvu.

1 Právní skutečnosti

- 1.1 Zástavce dne 13. 12. 2023 učinil Zástavnímu věřiteli neodvolatelnou nabídku na uzavření smlouvy označené jako Vzájemná dohoda č. 2023/12/TURNOV/DIOPTRA (dále jen „**Dohoda**“), v níž jsou vymezeny vzájemné povinnosti smluvních stran související s realizací výstavby na pozemcích Zástavce zapsaných v Katastru nemovitostí pro Liberecký kraj, KP Semily na LV 4611, k.ú. a obec Turnov, podle ověřovací hmotové studie vyhotovené uvedené v příloze č. 2 Dohody (dále jen „**Projekt**“). Zastupitelstvo města Turnov následně uzavření Dohody schválilo a Zástavní věřitel následně shora uvedenou nabídku přijal. V okamžiku uzavření této smlouvy tak byla uzavřena i Dohoda.
- 1.2 V čl. 4 Dohody se smluvní strany dohodly na způsobu výpočtu kompenzace, kterou má dle Dohody Zástavce uhradit Zástavnímu věřiteli (dále jen „**Kompenzace**“). Konečná výše Kompenzace není ke dni uzavření této smlouvy známa, současně je ujednáno, že Kompenzace bude hrazena pouze za podmínek uvedených v čl. 4 Dohody, případně dle podmínek následně uzavřené plánovací smlouvy dle čl. 3 Dohody. Maximální výše Kompenzace byla mezi stranami sjednána na částku 28.000.000,- Kč s možností jejího navýšení o inflaci dle podmínek sjednaných v Dohodě. Smluvní strany si v čl. 4 odst. 7 Dohody ujednaly, že k zajištění případných dluhů a povinností Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli v souvislosti s realizací výstavby v Dohodě uvedené výše v čl. 1.1 této smlouvy poskytne Zástavce Zástavnímu věřiteli zástavní právo včetně zákazu zcizení a zatížení.
- 1.3 Zástavce je vlastníkem těchto nemovitostí:

- pozemků p. č. 1813/2, p. č. 1813/6, p. č. 1813/9, p. č. 1813/15, p. č. 1813/16, p. č. 1813/20, p. č. 1813/21, p. č. 1813/22, p. č. 1813/26, p. č. 1813/34, p. č. 1813/49

vše zapsané v katastru nemovitostí pro Liberecký kraj, KP Semily na LV 4611, k. ú. a obec Turnov (dále společně jen „**Nemovitost**“ nebo „**Zástava**“).

- 1.4 Smluvní strany souhlasně konstatují, že hodnota Zástavy spočívá v hodnotě vlastních pozemků a nikoliv staveb, které jsou jejich součástí. Případný zánik staveb tedy nemá vliv na hodnotu zástavy.

2 Zástavní právo

- 2.1 Zástavce touto smlouvou zřizuje ve prospěch Zástavního věřitele zástavní právo k Nemovitosti specifikované v čl. 1.3 této smlouvy, a to k zajištění:

2.1.1 plateb Kompenzace, resp. jejich jednotlivých částí, Zástavnímu věřiteli dle Dohody nebo plánovací smlouvy dle čl. 3 Dohody, a

2.1.2 jakýchkoli nároků Zástavního věřitele vzniklých v důsledku porušení Dohody, zejména nároků na náhradu újmy,

to vše maximálně do výše 28.000.000,- Kč.

- 2.2 Pohledávky uvedené v článku 2.1 této smlouvy dále již jen jako „**Zajištěné pohledávky**“

- 2.3 Zástavní právo se vztahuje i na součásti a příslušenství Zástavy bez ohledu na to, zda jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí či nikoli. Zástavní právo se vztahuje i na přírůstky a neoddělené plody předmětu Zástavy. Pokud dojde ke změně v osobě dlužníka Zajištěných pohledávek, např. v důsledku skutečností předvídaných v čl. 1 odst. 2 nebo 3 Dohody, nemá tato skutečnost vliv na trvání zástavního práva dle této smlouvy a na skutečnost, že jde nadále o Zajištěné pohledávky. Zajištěnými pohledávkami se myslí i jakékoli existující, podmíněné nebo i v budoucnu (po uzavření této smlouvy) vzniklé pohledávky.

3 Prohlášení Zástavce

- 3.1 Zástavce prohlašuje, že zřízením zástavního práva podle této smlouvy není porušeno žádné právo třetí osoby, které by bylo neslučitelné se zřizovaným zástavním právem.
- 3.2 Zástavce dále prohlašuje, že na Nemovitosti nevázne žádné zástavní právo, dluhy, věcná břemena ani jiné věcné právo třetí osoby, s výjimkami uvedenými níže.
- 3.3 Zástavce dále prohlašuje, že si není vědom žádných soudních řízení, probíhajících ani hrozících, kterými by mohla být Zástava dotčena, a že dispozice se Zástavou není omezena na základě zákona, smlouvy či jiného titulu a ani nehrozí žádný výkon rozhodnutí či exekuce, které by mohly vlastnictví k Zástavě či dispozice s ní ukončit, omezit či ztížit.
- 3.4 Zástavce dále prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není v úpadku ani v hrozícím úpadku, a že vůči němu nebyl podán insolvenční návrh.
- 3.5 Zástavce prohlašuje, že Nemovitost je ke dni uzavření této smlouvy zatížena věcnými právy zapsanými v části C LV č. 4611 pro k.ú. Turnov v katastru nemovitostí ke dni uzavření této smlouvy. Zástavce dále prohlašuje, že k některým z Nemovitostí bylo zřízeno nájemní právo.

4 Realizace zástavního práva

- 4.1 V případě prodlení Zástavce s úhradou Zajištěných pohledávek či jejich části (tj. v případě jejich neuhrazení v plné výši a včas) může Zástavní věřitel uspokojit své Zajištěné pohledávky či jejich část z výtěžku zpeněžení Zástavy ve veřejné dražbě nebo na základě soudního prodeje zástavy.
- 4.2 V případě, že bude realizováno zástavní právo, zavazuje se Zástavce poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že uzavření této smlouvy nemá vliv na oprávnění Zástavce uzavírat nájemní smlouvy k Nemovitosti nebo je ukončovat.

5 Povinnosti Zástavce

- 5.1 Zástavce je povinen zdržet se všeho, čím se Zástava zhoršuje na úkor Zástavního věřitele; tím není dotčeno ustanovení čl. 4.2 této smlouvy.
- 5.2 Zástavce je dále povinen zdržet se všeho, co by mohlo způsobit, že kterékoli prohlášení uvedené v této smlouvě (zejména prohlášení dle čl. 3 této smlouvy) se stane nepravdivé, nepřesné, neúplné nebo v podstatném ohledu zavádějící a činit vše nezbytné a vhodné, aby prohlášení uvedená v této smlouvě byla vždy pravdivá, úplná a správná.
- 5.3 Zástavce se zavazuje bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele Zástavu nevložit jako nepeněžitý vklad do obchodní společnosti, splnit veškeré povinnosti vztahující se k Zástavě, které jsou stanoveny v příslušných právních předpisech a nevykonávat práva spojená se Zástavou k újmě Zástavního věřitele.
- 5.4 Zástavce se zavazuje poskytnout Zástavnímu věřiteli bez zbytečného odkladu veškeré informace, které se podstatným způsobem dotýkají Zástavy nebo jsou jiným způsobem podstatné pro vztah Zástavce a Zástavního věřitele na základě této smlouvy.
- 5.5 Smluvní strany výslovně sjednávají, že **Zástavce není oprávněn k jakémukoliv zcizení či zatížení Nemovitosti ve prospěch třetích osob** bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele s tím, že smluvní strany toto sjednávají jako **právo věcné**, které bude zapsáno v příslušném katastru nemovitostí (dále jen „**Zákaz zcizení a zatížení**“). Tento Zákaz zcizení a zatížení smluvní strany sjednávají na dobu určitou, a to do úplného splacení Zajištěných pohledávek, kdy tento Zákaz zcizení a zatížení je zřízen v zájmu Zástavního věřitele na úplné splacení Zajištěných pohledávek.

6 Prohlášení Zástavního věřitele

- 6.1 Zástavní věřitel se zavazuje, že z pozice zástavního věřitele dle této smlouvy (tj. při využití práv vzniklých na základě této smlouvy) nebude bránit Zástavci v realizaci Projektu ani v jeho dílčích krocích, a to zejména pokud jde o případné demolice či stavební úpravy budov nacházejících se na předmětných pozemcích, či samotných pozemků tvořících Zástavu, bude-li takový postup Zástavce v souladu s platnými právními předpisy a platným územním plánem města Turnov a v souladu s Dohodou, případně uzavřenou plánovací smlouvou ve smyslu čl. 3 Dohody.
- 6.2 Zástavní věřitel dále prohlašuje, že uděluje souhlas se zcizením Zástavy, bude-li Zástava či její část součástí přeměny Zástavce v souladu se zákonem č. 125/2008 Sb., zákon o přeměnách obchodních společností a družstev. Zástavce je však povinen záměr přeměny Zástavce Zástavnímu věřiteli písemně oznámit v dostatečném

předstihu, minimálně 2 měsíce před provedením přeměny Zástavce.

7 Vklad zástavního práva

- 7.1 Smluvní strany berou na vědomí, že zástavní právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí.
- 7.2 Smluvní strany se zavazují, že současně s podpisem této smlouvy podepíší návrh na povolení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí, který bude podán na příslušný katastrální úřad bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy.
- 7.3 Smluvní strany se zavazují, že v případě, že katastrální úřad vyzve účastníky řízení k doplnění návrhu na vklad, přeruší či zastaví řízení o návrhu na vklad nebo zamítne návrh na vklad, každá ze smluvních stran vyvine potřebné úsilí, dodá požadované dokumenty a poskytne veškerou součinnost nejpozději do 10 (deseti) dnů ode dne, kdy k tomu bude vyzván katastrálním úřadem nebo druhou ze smluvních stran tak, aby katastrální úřad v řízení pokračoval nebo zahájil nové řízení a aby v co nejkratším termínu povolil zápis vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. Bude-li to nezbytně nutné ke splnění účelu smlouvy, zejména proto, že katastrální úřad z jakéhokoli důvodu zastaví řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany nejpozději do 10 (deseti) dnů ode dne právní moci rozhodnutí o zastavení řízení uzavřít novou zástavní smlouvu se stejným obsahem a s odstraněním případných nedostatků, které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu. Toto ujednání a závazky z něho vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

8 Výmaz zástavního práva

- 8.1 V případě, že bude Dohoda předčasně ukončena způsoby předvídanými v ní či jinými právními předpisy, zavazuje se Zástavní věřitel bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 90 dnů od ukončení Dohody a obdržení písemné výzvy Zástavce poskytnout veškerou potřebnou součinnost k výmazu zástavního práva a souvisejících zápisů zřízených v souladu s touto smlouvou. Zejména je v takovém případě povinen vydat potvrzení o zániku zástavního práva se všemi náležitostmi vyžadovanými právními předpisy a toto potvrzení předat v uvedené lhůtě Zástavci, aby následně mohlo dojít k výmazu zástavního práva a souvisejících zápisů z katastru nemovitostí.
- 8.2 Nemovitosti zahrnuté do Zástavy mohou být Zástavcem kdykoli měněny s předchozím písemným souhlasem Zástavního věřitele, který nebude bezdůvodně odmítnut. Zástavce zajistí, že současně s uvolněním původních nemovitostí ze Zástavy bude poskytnuta Zástava na nově zastavovaných nemovitostech, aby byla jistota pro Zástavního věřitele zachována. Bude-li část Kompenzace splacena, snižuje se částka v čl. 2.1 o takto uhrazenou část Kompenzace a Zástavní věřitel se zavazuje bez zbytečného odkladu nejpozději však do 90 dnů od splacení takové části Kompenzace, vydat potvrzení o zániku zástavního práva v rozsahu, v jakém byla Kompenzace uhrazena, a vystavit zápisy nebo jiné dokumenty se všemi náležitostmi vyžadovanými právními předpisy, jež umožní výmaz zástavního práva u těch Nemovitostí, u kterých o to Zástavce požádá, pokud hodnota zbývajících zastavených Nemovitostí bude představovat dostatečnou jistotu pro Zástavního věřitele ve smyslu Dohody a právních předpisů. Toto potvrzení je Zástavní věřitel povinen předat bez zbytečného odkladu po jeho vydání Zástavci.

9 Závěrečná ustanovení

- 9.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu obou smluvních stran.
- 9.2 Zástavní věřitel prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo v souladu se zákonem, č. 128/2000 Sb., o obcích, schváleno usnesením zastupitelstva obce.
- 9.3 Zástavce prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím jediného společníka ve smyslu § 190 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.
- 9.4 Ve věcech touto smlouvou neupravených se tato smlouva řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen „OZ“).
- 9.5 Zástavce přebírá dle § 1765 občanského zákoníku riziko změny okolností.
- 9.6 Smluvní strany se dohodly, že se pro úkony dle této smlouvy vylučuje aplikace ustanovení § 561 a násl. občanského zákoníku, a tedy, že jednání, ke kterým se dle této smlouvy vyžaduje písemná forma, nelze učinit formou elektronických nebo jiných technických prostředků, s výjimkou doručování prostřednictvím datové schránky.
- 9.7 Smluvní strany se dohodly, že vylučují aplikaci ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, a tedy že vylučují přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou při uzavření nebo jakékoliv pozdější změně této smlouvy.
- 9.8 Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této smlouvy. Dále prohlašují, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za nenápadně nevýhodných podmínek.
- 9.9 Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran je určeno pro účely vkladu zástavního práva do příslušného katastru nemovitostí.
- 9.10 Předloží-li Zástavce Zástavnímu věřiteli jim podepsané vyhotovení této smlouvy, pak se takto podepsané vyhotovení smlouvy považuje za neodvolatelnou nabídku na uzavření smlouvy ve smyslu § 1738 odst. 2 občanského zákoníku (dále jen „Nabídka“). Součástí Nabídky budou přílohy. Nabídka je platná a závazná po dobu 1 měsíce od jejího doručení Zástavnímu věřiteli (dále jen „Doba platnosti“), přičemž platí, že Zástavce ji nemůže v Době platnosti odvolat. Zástavní věřitel má právo Nabídku přijmout kdykoliv v Době platnosti. K přijetí Nabídky, tj. k uzavření smlouvy, dojde okamžikem, kdy (i) Zástavní věřitel doručí Zástavci oběma stranami podepsanou verzi smlouvy (osobně po jednání zastupitelstva, které Dohodu a ZMĚNU ÚP schválí, pokud bude statutární zástupce Zástavce na jednání přítomen) nebo (ii) pokud nedojde k doručení podle písm. i) pak Zástavní věřitel je oprávněn, i bez předchozího doručení Dohody Zástavci, zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů; zveřejnění smlouvy v registru smluv se považuje za akceptaci podle Nabídky ve smyslu § 1744 občanského zákoníku;

Zástavce si následně uzavřenou smlouvu bez zbytečného odkladu vyzvedne v sídle Zástavního věřitele a ten k tomu poskytne bez zbytečného odkladu součinnost. Zástavce prohlašuje, že si je vědom, že k uzavření smlouvy může dojít i 14. nebo 15. 12.2023 a bude obsah registru smluv v daném období průběžně sledovat.

V Praze dne 13.12.2023

V Turnově dne^{14/12/2023}.....

Schváleno usnesením zastupitelstva
města Turnova

č. ^{198/2023-11}..... ze dne^{14/12/2023}.....