



**ZÁSTAVNÍ SMLOUVA K NEMOVITOSTEM č. 2024000988**  
uzavřená dle § 1309 a násl. občanského zákoníku dnešního dne mezi:

**statutární město České Budějovice,**  
nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice  
zastoupené primátorkou doc. Dr. Ing. Dagmar Škodovou Parmovou  
IČO 002 44 732 DIČ CZ00244732  
(zástavní věřitel)

a

**Nové Budějovice s.r.o.,**  
se sídlem Pod Můstkem 884/6, 272 19 Rudná  
**adresa pro doručování: STY-X s.r.o., Hodžova 11, 949 01 Nitra, Slovenská republika**  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 336027,  
zastoupená jednatelem [REDACTED]  
IČO 094 15 653  
(zástavce/ dlužník)

takto:

## **I. Specifikace zástavy**

1. Zástavce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:
  - nebytového prostoru – rozestavěné jednotky č. 1132 vymezené v pozemku parc. č. 1795/39, jehož součástí je rozestavěná stavba bytového domu, která zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci ve výši 2834/223343
  - nebytového prostoru – rozestavěné jednotky č. 7137 vymezené v pozemku parc. č. 1795/39, jehož součástí je rozestavěná stavba bytového domu, která zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci ve výši 2779/223343dále také jen jako „Zástava“.
2. Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice na listu vlastnictví č. 2358 a č. 2360 pro obec České Budějovice a katastrální území České Budějovice 4.

## **II. Zajišťované dluhy**

1. Mezi zástavním věřitelem a zástavcem/dlužníkem byly dne 17.6.2020 uzavřeny 2 smlouvy, a to Smlouva o smlouvě budoucí kupní ZTV č. 2020000900, včetně dodatku č. 1 uzavřeného dne 24.3.2024 a Smlouva o smlouvě budoucí kupní č. 2020000901, včetně dodatku č. 1 ze dne 24.3.2024, na základě nichž se zástavce/dlužník zavázal k realizaci propojující komunikace „Obytný soubor Dubičný potok, České Budějovice – PROPOJENÍ V + R (Vrbenská ul. Rudolfovská tř.)“ způsobem a v rozsahu podle rozhodnutí souvisejících s výstavbou propojující komunikace včetně jejího uvedení do provozu (dále jen „Propojení“).

2. Zástavní věřitel a zástavce/dlužník došli ke vzájemné shodě o hodnotě realizace komunikace včetně jejího uvedení do provozu specifikované v odst. 1 tohoto čl. a tímto prohlašují a činí nesporným, že Propojení má hodnotu 28.000.000,- Kč.
3. Zástavní právo sjednané dle této smlouvy zajišťuje realizaci Propojení včetně uvedení komunikace do provozu vůči zástavnímu věřiteli z předmětných kupních smluv specifikovaných v čl. II odst. 1 (dále jen „**dluh**“), tj. dluh ve výši 28.000.000,- Kč, a to v termínu **do 31.12.2026**. Strany se výslovně dohodly, že zajištění zástavním právem dle této smlouvy se týká jen a pouze částky 28.000.000,- Kč (dluh) a netýká se případného příslušenství dluhu. Částka 28.000.000,- Kč odpovídá ceně zhotovení Propojení sjednané v rámci smlouvy o dílo mezi zástavcem/dlužníkem jako objednatel a jeho zhotovitelem, kde součástí smlouvy o dílo je i položkový rozpočet díla v podobě Propojení (dále též „**Rozpočet**“).
4. Nebude-li z důvodu vyšší moci nebo z důvodů, které neleží na straně zástavce/dlužníka možné realizovat Propojení do 31.12.2026, termín dokončení Propojení se posouvá o počet dní takového zdržení plus případně délku vyvolaných technologických přestávek. Za důvody, které neleží na straně zástavce/dlužníka, se rozumí mj. požadavky vlastníků nebo provozovatelů nebo správců sítí, které byly vzneseny kdykoliv v rámci realizace Propojení.
5. Propojení je realizováno ve smyslu této smlouvy, jestliže je stavba Propojení protokolárně ve smyslu smlouvy o dílo uzavřené na stavbu Propojení mezi zástavcem/dlužníkem jako objednatel od zhotovitele/-ů stavby Propojení převzata bez závad a nedodělků bránících užívání díla. Dokladem prokazujícím realizaci Propojení zástavcem/ručitelem je pak písemný protokol dle předchozí věty (dále též „**Protokol**“).

### III. Předmět smlouvy

1. Touto smlouvou zřizuje zástavce ve prospěch zástavního věřitele k zajištění úhrady zajištěných dluhů uvedených v článku II. této smlouvy zástavní právo k Zástavě uvedené v článku I. této smlouvy. Zástavnímu věřiteli tak touto smlouvou vzniká oprávnění v případě nezrealizování Propojení zástavcem/dlužníkem uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do výše zajišťovaného dluhu ke dni zpeněžení zástavy, pokud zástavce/dlužník takový dluh nesplní řádně a včas, když splněním dluhu se rozumí zajištění realizace Propojení, tj. realizace propojující komunikace „Obytný soubor Dubičný potok, České Budějovice – PROPOJENÍ V + R (Vrbenská ul. Rudolfovska tř.)“ způsobem a rozsahu podle rozhodnutí souvisejících s výstavbou propojující komunikace. Zajistí-li zástavce/dlužník realizaci Propojení, zaniká zástavnímu věřiteli právo se domáhat jakéhokoliv uspokojení (zejména finančního) ze Zástavy.
2. Zástavní věřitel má nárok jen na část dluhu, která tvoří rozdíl mezi částku 28.000.000,- Kč a hodnotou zástavcem/dlužníkem realizované části Propojení. Strany se dohodly, že hodnota zástavcem/dlužníkem realizované části Propojení bude stanovena znaleckým posudkem znalcem nebo znaleckým ústavem určeným společně zástavním věřitelem a zástavcem/dlužníkem, když znalec nebo znalecký ústav určí hodnotu zrealizované části Propojení (potažmo nezrealizované části Propojení) podle Rozpočtu, tj. porovná položky Rozpočtu s reálným stavem realizované části Propojení.

#### IV. Prohlášení a povinnosti zástavce

1. Zástavce/dlužník prohlašuje, že právní stav Zástavy a právních vztahů k ní odpovídají stavu zápisu v katastru nemovitostí k datu uzavření této smlouvy s tím, že vlastnické právo k zástavě není omezeno žádnými právy třetích osob vyjma těch, které jsou uvedeny v katastru nemovitostí nebo o nichž je ke dni podpisu této smlouvy vedeno řízení v katastru nemovitostí.
2. Zástavce/dlužník se zavazuje, že od okamžiku podpisu této smlouvy po dobu trvání zástavního práva bude plnit dále uvedené povinnosti:
  - a) zdrží se jakékoliv dispozice se zástavou, která by mohla snížit její hodnotu či ohrozit její případný prodej, avšak zástavce/dlužník má právo Zástavu sám užívat nebo ji pronajmout či propachtovat,
  - b) bude zástavu opatrovat a nakládat s ní s péčí řádného hospodáře tak, aby nepoklesla její hodnota a/nebo byl ohrožen její případný prodej v rámci realizace zástavního práva dle této smlouvy,
  - c) v případě prodeje zástavy k uspokojení zajištěných pohledávek zástavního věřitele jemu a/nebo jím pověřené osobě poskytne veškerou součinnost k úspěšnému prodeji zástavy (viz. konkrétně dále v čl. V- této smlouvy).
3. Zástavce/dlužník má právo uzavírat smlouvy o zřízení věcných břemen, které jsou nutné pro provoz budovy, kde se Zástava nachází, nebo souvisejících budov v rámci Obytného souboru Dubičný potok a které se dotýkají pouze ideálních podílů Zástavy na nemovitostech, nebo zástavních smluv, pokud se dotýkají pouze ideálních podílů Zástavy na nemovitostech, tj. zejména zástavní práva bank tam, kde kupující bytu nebo nebytového prostoru zatěžuje zástavou svůj byt, ale současně z podstaty věci i svůj podíl na nemovitostech.

#### V. Výkon zástavního práva

1. Pokud zástavce/dlužník nesplní svůj závazek zrealizovat Propojení řádně a/nebo včas, je zástavní věřitel oprávněn započít s výkonem zástavního práva k úhradě zajišťovaného dluhu. Zástavní věřitel neprovede uspokojení ze Zástavy, pokud zástavce/dlužník uhradí částku odpovídající rozdílu mezi částku 28.000.000,-Kč a hodnotou zástavcem/dlužníkem realizované části Propojení zástavnímu věřiteli v penězích.
2. Zástavní věřitel oznámí zástavci/dlužníku zahájení výkonu zástavního práva. Oznámení o zahájení výkonu zástavního práva bude provedeno zasláním dopisu zástavci/dlužníku na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy s tím, že oznámení se považuje za doručené 10. den po jeho odeslání, a současně zašle dané oznámení do datové schránky zástavce/dlužníka. V oznámení zástavní věřitel případně stanoví rozsah povinností zástavce/dlužníka a lhůtu pro jejich splnění ve smyslu poskytnutí součinnosti zástavcem k prodeji zástavy.
3. Zástavní věřitel se rovněž postará o vyznačení započetí výkonu zástavního práva v katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že zástavní věřitel je oprávněn zástavu prodat/zpeněžit pouze jiným způsobem ve smyslu §1359 odst. 1 občanského zákoníku, a to přímým prodejem takto:
  - a) hodnota zástavy bude stanovena na základě znaleckého posudku znalce nebo znaleckého ústavu zapsaného v seznamu znalců z oboru ekonomika, ceny a odhady, specializace nemovitosti, a to jako cena obvyklá (dále jen „znalecký posudek“). Znalec nebo znalecký ústav budou určeny zástavním věřitelem. Jestliže zástavce/dlužník nebude souhlasit se znaleckým posudkem má právo předložit znalecký posudek jiného

- znalce. Jestliže bude rozdíl ceny Zástavy stanovený znalcem zástavního věřitele a znalcem zástavce/dlužník menší nebo roven 5% z nižší zjištěné ceny Zástavy, bude cena Zástavy oceněna průměrem těchto hodnot. Jestliže bude rozdíl ceny Zástavy stanovený znalcem zástavního věřitele a znalcem zástavce/dlužníka větší než 5% z nižší zjištěné ceny Zástavy, strany společně určí znalecký ústav, který bude pověřen stanovit cenu Zástavy a jeho stanovenou cenu Zástavy se zavazují strany respektovat.
- b) Za takto zjištěnou cenu nebo vyšší bude zástava nabídnuta k přímému prodeji buď zástavním věřitelem samotným, nebo třetí osobou, kterou zástavní věřitel pověří. Tato třetí osoba musí být činná jako podnikatel v oboru realitní činnost (prodej či zprostředkování prodeje nebo správa nemovitostí). Zástava nesmí být prodána za nižší cenu než za cenu zjištěnou dle předchozího bodu.
  - c) V případě, že zástavu nebude za cenu určenou dle předchozích bodů [a) a b)] možno prodat, a to do 6 měsíců od uvedení Zástavy do prodeje, je zástavní věřitel oprávněn její cenu snížit max o 35% z ceny určené znalcem.
5. V případě, že při prodeji Zástavy bude získaná kupní cena jejím prodejem vyšší než hodnota neprovedené části Propojení zjištěné znalcem, anebo v případě, že část hodnoty neprovedené části Propojení zjištěné znalcem uhradí zástavce/dlužník v penězích, náleží taková vyšší cena (hyperocha) zástavci/dlužníku.

## VI. Součinnost při splnění povinností zástavcem/dlužníkem

1. Strany shodně konstatují, že primárním důkazem o zániku zajišťovaného dluhu je Protokol.
2. Zástavní věřitel se zavazuje vydat zástavci/dlužníku písemné potvrzení o zániku zástavního práva do 15 pracovních dnů poté, co
  - a) zástavce/dlužník předloží zástavnímu věřiteli Protokol nebo
  - b) zástavce/dlužník uhradí zástavnímu věřiteli částku 28.000.000,- Kč nebo
  - c) bude zpracován posudek ve smyslu čl. III. odst. 3. shora, ve kterém bude oceněna část stavby Propojení, a současně zástavce/dlužník uhradí zástavnímu věřiteli rozdíl mezi částkou 28.000.000,- Kč a posudkem stanovenou hodnotou realizované části stavby Propojení.
3. Jestliže zástavní věřitel ve výše uvedených případech nepředá zástavci/dlužníku Prohlášení, strany jsou si vědomy, že zástavce/dlužník má právo podat určovací žalobu o neexistenci (zániku) zástavního práva k Zástavě.

## VII. Ostatní ujednání

1. Veškeré obvyklé náklady spojené s touto smlouvou a/nebo Zástavou, zejména tedy náklady spojené s
  - a) zápisem zástavního práva nebo jiných práv či skutečností do katastru nemovitostí dle této smlouvy,
  - b) výmazem zápisu zástavního práva dle této smlouvy,
  - c) změnou zápisu zástavního práva dle této smlouvy,
  - d) výkonem zástavního práva dle této smlouvy,jdou k tíži zástavního věřitele.
2. Smluvní strany sjednávají, že návrh dle této smlouvy podá u katastrálního úřadu zástavní věřitel.
3. Strany se dohodly, že v případě realizace Propojení anebo finanční úhrady zástavcem/dlužníkem v případě nerealizace nebo jen částečné realizace Propojení s úhradou

zbývající části, nárok zástavního věřitele na uspokojení ze Zástavy zaniká. Strany se dohodly, že v tomto případě podají návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí. Jestliže nepodají strany návrh společně, má právo jej v tomto případě podat kterákoliv ze stran samostatně.

4. Zástavní věřitel výslovně souhlasí se zatížením společných částí nemovité věci (pozemku parc. č. 1795/39 v k.ú. České Budějovice 4, vč. objektu na něm umístěného) služebnostmi inženýrských sítí (a případně služebnostmi souvisejícími a obdobnými dle speciálních právních předpisů) ve prospěch vlastníků a/nebo provozovatelů takových inženýrských sítí, zejména pokud jde o vedení horkovodu, teplovodu, vedení NN, telekomunikační vedení atd.

## VIII. Závěrečná ustanovení

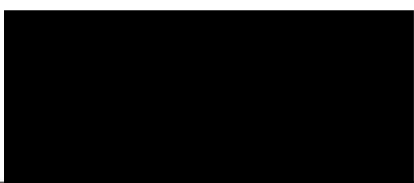
1. Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy vzniklé z této smlouvy se řídí právem České republiky.
2. Veškerá korespondence stran vč. využití datových schránek se v pochybnostech považuje za doručenou 10. dnem ode dne, kdy byla odeslána druhé smluvní straně.
3. Pokud jedno nebo více ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstanou její ostatní ustanovení v účinnosti, jestliže tato ostatní ustanovení lze - s ohledem na jejich podstatu, obsah a následky, na základě kterých byla tato smlouva ujednána - oddělit od neplatných, neúčinných nebo nevymahatelných ustanovení. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě nahradí takové ustanovení platným a účinným ustanovením, které pokud možno odpovídá smyslu a účelu nahrazovaného ustanovení. Pokud jedno nebo více ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, a ostatní její ustanovení nelze - s ohledem na jejich podstatu, obsah a následky, na jejichž základě byla ujednána - oddělit od neplatných, neúčinných nebo nevymahatelných ustanovení, zavazují se smluvní strany v takovém případě uzavřít novou smlouvu takového obsahu a účelu, který bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu původní smlouvy, a v jejím rámci nahradit neplatná, neúčinná nebo nevymahatelná ustanovení novými ustanoveními platnými, účinnými a vymahatelnými.
4. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků po vzájemné dohodě obou smluvních stran.
5. Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města České Budějovice dne 15.4.2024 usnesením číslo 44/2024.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 exemplářích, z nichž každý má platnost originálu. Zástavní věřitel obdrží dvě vyhotovení, zástavce jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určené pro katastr nemovitostí.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že za podmínek vyplývajících ze zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, podléhá tato smlouva uveřejnění v registru smluv, přičemž uveřejnění dle tohoto zákona zajistí prodávající způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. Smluvní strany si ujednávají, že prodávající je oprávněn bez omezení provést uveřejnění úplného znění této smlouvy včetně všech příloh v registru smluv i v případě, že povinnost k jejímu uveřejnění ze zákona dle předchozí věty nevyplývá, jakož i uveřejnění na oficiálních webových stránkách města České Budějovice. Smluvní strany berou dále na vědomí, že prodávající je povinen tuto smlouvu či skutečnost z ní vyplývající uveřejnit nebo poskytnout

třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z příslušných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna či ukončována.

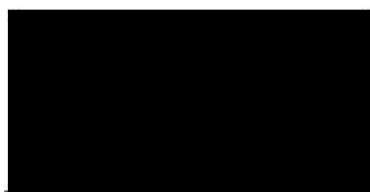
8. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění.
9. Smluvní strany výslovně prohlašují, že obsahu této smlouvy porozuměly a že tato byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Českých Budějovicích, dne 24-04-2024

V Českých Budějovicích, dne 24.4.2024



doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová  
primátorka



Jednatel  
Nové Budějovice s.r.o.

