

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů smluvní strany:

1. Město Písek

IČ: 00249998, DIČ: CZ00249998

Sídlo: Velké náměstí 114/3, Vnitřní Město, 397 19 Písek
zastoupené starostou JUDr. Ing. Michalem Čapkem
(dále jen „Město“)

a

2. Art Deco Living s.r.o.

IČ: 04657594, DIČ: CZ04657594

Spisová značka: C 24417 vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích
Sídlo: Okružní 627, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice
zastoupená jednatelem Ing. Janem Mojžíšem a Radimem Suchopárem
(dále jen „Zástavce“)

(společně jen „Smluvní strany“ nebo jednotlivě jen „Smluvní strana“)

zástavní smlouvu

I.

Předmět smlouvy

Předmětem zástavní smlouvy je zastavení níže specifikované nemovité věci Zástavce ve prospěch Města k zajištění níže specifikovaného dluhu Zástavce vůči Městu.

II.

Předmět zástavního práva

1. Zástavce prohlašuje, že má vlastnické právo k nemovité věci, a to pozemku parc. č. st. 1540/1, typ parcely: parcela katastru nemovitostí, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Písek, jehož součástí je budova s č.p. Pražské Předměstí č. p. 248, stavba pro administrativu ulice Pražská, Písek, který je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek na LV č. 17526.
2. Nemovitá věc dle předchozího odstavce tohoto článku včetně všech součástí, příslušenství a případných přírůstků je dále v textu zástavní smlouvy označována jen "zástava".
3. Zástavce prohlašuje, že zástava je v jeho výlučném vlastnictví.

III.

Zajišťované dluhy

1. Zástavní právo podle zástavní smlouvy zajišťuje všechny dluhy Zástavce vůči Městu ve výši 9.000000 Kč (slovy: devět milionů korun českých) a příslušenství, vyplývající ze smlouvy o poskytnutí příspěvku na výstavbu parkovacího domu uzavřené dne

11.06.2024 mezi městem Písek na straně jedné a společností Art Deco Living s.r.o. na straně druhé (dále jen "zajištěná smlouva").

2. Dluhy vyplývající ze zajištěné smlouvy jsou kromě dluhů uvedených v předchozím odstavci též dluhy vyplývající z povinnosti uhradit Městu smluvní pokuty a další sankční platby vztahující se k zajištěné smlouvě nebo zástavní smlouvě, včetně náhrad všech nákladů vynaložených Městem a ztrát způsobených Městu v souvislosti se zajištěnou smlouvou nebo zástavní smlouvou, jakož i dluhy vzniklé z odstoupení od zajištěné smlouvy či v souvislosti s ním nebo vzniklé vůči Městu v případě neplatnosti, neúčinnosti či zdánlivosti zajištěné smlouvy nebo v souvislosti s takovými vadami zajištěné smlouvy, přičemž tyto dluhy mohou vznikat ode dne uzavření zajištěné smlouvy do 30 dnů ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí, na jehož základě lze užívat stavbu - budovu s č.p. Pražské Předměstí č. p. 248, ulice Pražská, Písek, jež je součástí pozemku parc. č. st. 1540/1, v k. ú. Písek, a to do výše 9.000000 Kč (slovy: devět milionů korun českých).
3. Veškeré dluhy specifikované v předchozích odstavcích, a tedy dluhy zajišťované zástavním právem podle zástavní smlouvy, jsou dále v textu označovány společně též jen "zajišťované dluhy".

IV.

Zřízení a vznik zástavního práva

1. Zástavce zástavní smlouvou zřizuje ve prospěch Města zástavní právo k zástavě, a to k zajištění zajišťovaných dluhů. Město zástavní právo k zástavě přijímá.
2. Zástavní právo k zástavě vzniká vkladem do katastru nemovitostí.
3. Návrh na vklad zástavního práva, případně dalších práv podle čl. VI zástavní smlouvy, bude podán u příslušného katastrálního úřadu neprodleně po dni, kdy zástavní smlouva nabyde účinnosti. Podání společného návrhu na vklad podle zástavní smlouvy zabezpečí Město. Zástavce se zavazuje poskytnout Městu k tomu, i v průběhu celého řízení o povolení vkladu, veškerou potřebnou součinnost.
4. Jestliže katastrální úřad návrh na vklad zamítne nebo řízení o povolení vkladu zastaví, je Zástavce povinen poskytnout Městu potřebnou součinnost, aby případné překážky bránící zápisu práv ve prospěch Města byly bez zbytečného odkladu odstraněny.

V.

Prohlášení Zástavce

1. Zástavce tímto prohlašuje, že ke dni uzavření zástavní smlouvy:
 - a) zástava není zatížena věčným břemenem, kromě věčného břemene vedení vodovodní a kanalizační přípojky a chůze a jízdy za účelem uložení, kontroly, provozování a případného odstranění dle geometrického plánu č. 4581-38/2007 dle výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 17526, dále věčného břemene chůze a jízdy - v rozsahu dle geometrického plánu č. 4581-38/2007 dle výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 17526, dále věčného břemena - strana povinná se musí zdržet zřízení pobytového zařízení pro psychiatrické pacienty dle výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 17526, dále věčného břemene zřizování a provozování vedení – kabelového vedení NN, kabelová skříň a uzemnění v rozsahu dle geometrického plánu č. 7373-91/2023 dle výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 17526 a věčného břemene zřizování a provozování vedení – umístění rozvodu tepla a sdělovacího kabelu v rozsahu dle geometrického plánu č. 7377-220616/2023 dle výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 17526;
 - b) zástava není zatížena zástavním právem ani jiným právem obdobné povahy, právem stavby, předkupním právem, právem zpětné koupě, koupě na

zkoušku, výhradou vlastnictví či lepšího kupce nebo jiným věcným či závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by Zástavce omezovalo

v možnosti disponovat se zástavou nebo mohlo jinak ohrozit právní postavení Města. Na zástavě nevázne přednostní pořadí pro jakékoli věcné právo či přednostní právo ke zřízení jakéhokoli věcného práva;

- c) se nezavázal zřídit k zástavě ve prospěch třetí osoby jakékoli z práv uvedených v předchozím odstavci ani přednostní pořadí;
 - d) zástava nenáleží k věci hromadné, zejména pak závodu, který je zatížen zástavním právem;
 - e) nedošlo ke vzdání se práva na náhradu škody na pozemku vzniklé;
 - f) zřízením zástavního práva podle zástavní smlouvy není porušeno žádné právo třetí osoby, před uzavřením zástavní smlouvy byly splněny podmínky nutné k platnému a účinnému zřízení a vzniku zástavního práva podle zástavní smlouvy;
 - g) veškeré jím v zástavní smlouvě uváděné údaje jsou pravdivé a není mu známa žádná skutečnost, která by mohla bránit provedení zápisu jakýchkoli práv ve prospěch Města podle zástavní smlouvy do katastru nemovitostí.
 - h) není trestně stíhán a ohledně jeho majetku není vedeno žádné řízení před rozhodci, soudem nebo jiným orgánem, jehož výsledek by mohl omezit jeho schopnost plnit své povinnosti podle zástavní smlouvy, tj. zejména znemožnit nebo ztížit vznik či realizaci zástavního práva, a dále podle všech jemu známých skutečností nelze zahájení takového řízení rozumně předpokládat.
 - i) není v prodlení s úhradou jakýchkoli daní, plateb pojistného na sociální nebo zdravotní pojištění, cel, poplatků nebo jiných plateb obdobného charakteru, které je povinen hradit na základě platných právních předpisů;
 - j) není v úpadku ani mu úpadek nehrozí, v posledních pěti letech neučinil žádná právní jednání, kterými by zkrátil své věřitele, nepozbyl žádné majetkové právo v důsledku svého opomenutí ani svým opomenutím nezpůsobil vznik, zachování nebo zajištění práva majetkové povahy jiné osoby vůči sobě, a dále mu není známo, že by na jeho majetek byl podán insolvenční návrh.
2. Zástavce odpovídá Městu za veškeré újmy, které mu eventuálně vzniknou v případě nepravdivosti prohlášení podle odst. 1 písm. g) tohoto článku.
 3. Zástavce dále prohlašuje, že je mu znám možný rozsah zajišťovaných dluhů včetně výše úroků z těchto dluhů, výše úroků z prodlení a smluvních pokut podle zajištěné smlouvy.

VI.

Povinnosti Zástavce

1. Zástavce se zavazuje, že v době od uzavření zástavní smlouvy až do zániku zástavního práva podle zástavní smlouvy zástavu nezčízí ani nezatíží jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu Města. Zákaz podle předchozí věty se zřizuje jako věcné právo ve prospěch Města a vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Návrh na zápis zákazu zčizení a zatížení zástavy je součástí návrhu na zápis zástavního práva podle čl. IV zástavní smlouvy.
2. Zástavce se zavazuje, že se o zástavu bude starat s péčí řádného hospodáře, že nezmění její podstatu či účelové určení, že se zdrží všeho, co by bylo způsobilé ohrozit nebo poškodit práva Města k zástavě, např. ji neučiní součástí hromadné věci, která byla zastavena dříve, než vzniklo zástavní právo podle zástavní smlouvy, a že učiní veškerá možná opatření, aby takové negativní skutečnosti nebyly vyvolány ani činnostmi či jednáním jakékoliv třetí osoby, či k nim nedošlo jinak. Pokud bude zástava postižena výkonem rozhodnutí v zájmu vymožení pohledávek třetí osoby, je Zástavce povinen o tom Město bezodkladně vyrozumět a učinit vše pro to, aby byl výkon rozhodnutí odvrácen.

3. Zástavce je povinen Městu bezodkladně písemně oznámit poškození, jiné znehodnocení či zničení zástavy a veškeré skutečnosti, které se dozví a které by mohly mít vliv na možnost realizace zástavního práva sjednaného zástavní smlouvou.
4. Zástavce se zavazuje uchovávat stavební dokumentaci zástavy a na výzvu ji předložit Městu. Současně se zavazuje umožnit Městu na výzvu vstup na zástavu či do zástavy za účelem kontroly jejího stavu. Zástavce je dále povinen na požádání Města předložit jí veškeré požadované informace a doklady o zástavě.
5. Zástavce se zavazuje informovat Město bez zbytečného odkladu o zahájení výstavby jakýchkoli staveb na zástavě, a pokud se tyto stavby nestanou součástí zástavní zástavy, na výzvu Města zřídit k těmto nemovitostem zástavní právo ve prospěch Města. Zástavce se dále zavazuje zajistit zápis takto zřízených staveb do katastru nemovitostí neodkladně poté, kdy budou tyto stavby způsobily předmětem evidence v katastru nemovitostí.
6. Zástavce nevyčlení zástavu ze svého majetku tak, že by ji svěřil správci za účelem vytvoření svěřeneckého fondu, ani se nezaváže tak učinit.
7. Zástavce je povinen zaplatit všechny poplatky, náklady a další výdaje v souvislosti s uzavřením zástavní smlouvy, a to včetně jakýchkoli jejích pozdějších dodatků, zápisem zástavního práva a dalších práv podle zástavní smlouvy, příp. zápisem započítá výkon zástavního práva, jakož i změnou nebo následným výmazem těchto údajů z katastru nemovitostí.
8. Porušení jakékoli z povinností Zástavce stanovených v předchozích odstavcích tohoto článku bude kvalifikováno jako závažné porušení zajištěné smlouvy se všemi důsledky z toho vyplývajícími. Jestliže dojde k porušení povinností uvedených v předchozích odstavcích tohoto článku, je Město oprávněno po Zástavci požadovat též zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 % zajišťovaných dluhů, a to za každé jednotlivé porušení jakékoli z těchto povinností. Zástavce je povinen zaplatit stanovenou smluvní pokutu ve lhůtě Městem určené a splnit své povinnosti podle tohoto článku i po zaplacení smluvní pokuty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Města na náhradu škody, která mu porušením předmětné povinnosti vznikne.

VII. Pojištění zástavy

1. Zástavce se zavazuje pojistit zástavu (dále jen "**předmět pojištění**") pro případ vzniku škody v důsledku jejího zničení, poškození apod., a to takovým typem pojištění a na takovou pojistnou částku, aby v případě pojistné události pojišťovna poskytla nejvyšší objektivně možné plnění. Současně se zavazuje uvedené pojištění udržovat po celou dobu trvání zástavního práva zřízeného na základě zástavní smlouvy.
2. Zástavce se zavazuje, že po dobu trvání zástavního práva bude včas a řádně platit pojistné stanovené výše zmíněnou pojistnou smlouvou, že každou pojistnou událost týkající se předmětu pojištění neprodleně oznámí Městu a že jí na požádání kdykoli předloží k nahlédnutí pojistnou smlouvu a doklad o řádném a včasném zaplacení pojistného. Případné změny pojistných podmínek navrhované pojišťovnou je Zástavce povinen předem oznámit Městu, přičemž je oprávněn je přijmout pouze se souhlasem Města.
3. Zástavce se zavazuje po vzniku zástavního práva oznámit zastavení předmětu pojištění pojišťovně, se kterou má uzavřenu pojistnou smlouvu ve smyslu odst. 1 tohoto článku, přičemž v okamžiku tohoto oznámení musí být vlastníkem předmětu pojištění. Splnění této povinnosti prokáže Zástavce Městu do 60 dnů od vzniku zástavního práva.
4. Pokud se kdykoli po uzavření zástavní smlouvy stane součástí zástavy jakákoli nová stavba, která je pojistitelná, je Zástavce povinen tuto skutečnost oznámit Městu ve lhůtě nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy se taková stavba stala pojistitelnou. Ustanovení odst. 1 až 4 tohoto článku se na novou součást zástavy použijí obdobně.

5. Porušení jakékoli z povinností Zástavce stanovených v předchozích odstavcích tohoto článku bude kvalifikováno jako závažné porušení zajištěné smlouvy se všemi důsledky z toho vyplývajícími. Jestliže dojde k porušení povinností uvedených v předchozích odstavcích tohoto článku, je Město oprávněno po Zástavci požadovat též zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 % zajišťovaných dluhů, a to za každé jednotlivé porušení jakékoli z těchto povinností. Zástavce je povinen zaplatit stanovenou smluvní pokutu ve lhůtě Městem určené a splnit své povinnosti podle tohoto článku i po zaplacení smluvní pokuty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Města na náhradu škody, která jí porušením předmětné povinnosti vznikne.

VIII.

Výkon zástavního práva

1. Nebudou-li zajišťované dluhy uhrazeny řádně a včas, a to ani v dodatečně lhůtě stanovené Městem, je Město oprávněno uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy. Město je oprávněno podle své úvahy a na náklady Zástavce zástavu prodat ve veřejné dražbě či jiným způsobem stanoveným pro prodej zástavy příslušnými právními předpisy nebo způsobem sjednaným v čl. IX zástavní smlouvy.
2. Město písemně oznámí započetí výkonu zástavního práva Zástavci, a to nejpozději šest měsíců před předpokládaným dnem zpeněžení zástavy. V takovém oznámení Město zároveň sdělí, jakým způsobem své zástavní právo vykoná. Bylo-li započetí výkonu zástavního práva zapsáno do katastru nemovitostí až poté, co Město započetí výkonu zástavního práva Zástavci oznámilo, běží doba šesti měsíců až ode dne zápisu do katastru nemovitostí.

IX.

Veřejná soutěž a přímý prodej zástavy

1. Město je při výkonu zástavního práva oprávněna prodat zástavu třetí osobě způsobem stanoveným v tomto článku, přičemž prodejem zástavy může zčásti nebo zcela pověřit třetí osobu. Práva a povinnosti Města dle tohoto článku se vztahují i na tuto pověřenou osobu.
2. Oznámení o prodeji zástavy, jak je specifikováno v následujícím odstavci, je Město povinno v závislosti na povaze zástavy a okruhu pravděpodobných zájemců o koupi zveřejnit minimálně v jednom regionálním deníku distribuovaném v kraji, v němž se zástava nachází, a to nejpozději 30 dnů před posledním dnem lhůty pro podání nabídek na koupi zástavy.
3. V oznámení o prodeji zástavy musí být uvedeny následující informace, a to alespoň odkazem na podání bližších informací Městem na základě telefonických nebo písemných dotazů zájemců o koupi zástavy:
 - a) specifikace zástavy;
 - b) minimální cena za zástavu spolu s možnými způsoby úhrady, dobou splatnosti a zajištěním jejího splacení;
 - c) spojení a lhůta pro zasílání nabídek na koupi zástavy a kontaktní osoba;
 - d) podmínky výběru nejvhodnější nabídky na koupi zástavy;
 - e) minimálně dva termíny, ve kterých si zájemci o koupi mohou zástavu prohlédnout.
4. Minimální výše kupní ceny za prodej zástavy obsažená v oznámení o prodeji zástavy bude stanovena na základě posudku soudního znalce a musí odpovídat hodnotě zástavy a zároveň zajistit její prodejnost. Zástavce a Město se dohodli, že minimální výše kupní ceny uvedená v oznámení o prodeji zástavy nesmí být nižší než 70 % aktuální tržní ceny zástavy stanovené posudkem soudního znalce. Nedojde-li k prodeji za takto stanovenou kupní cenu, je Město oprávněno stanovit novou kupní cenu podle odborného posouzení přiměřeně sníženou s ohledem na vyhodnocení nabídek prvního kola. Nedojde-li ani po novém stanovení minimální kupní ceny

k prodeji zástavy, je Město oprávněno stanovit novou kupní cenu, opět přiměřeně sníženou vzhledem k podaným nabídkám druhého kola. Tímto způsobem může Město postupovat i opakovaně do doby, než dojde k prodeji zástavy. Pokud nedojde k prodeji zástavy ani ve druhém kole veřejné soutěže, je Město oprávněno přímo nabídnout zástavu ke koupi potenciálnímu zájemci či zájemcům. Tuto skutečnost musí Město oznámit Zástavci alespoň pět pracovních dnů před formálním oslovením individuálního zájemce spolu s uvedením důvodů pro takový postup.

5. Město provede výběr zájemce o koupi zástavy na základě nabídek podaných ze strany zájemců bez zbytečného odkladu po uplynutí lhůty uvedené pro předkládání nabídek v podmínkách veřejné soutěže. Město prodá zástavu zájemci, jehož nabídku vyhodnotí jako nejvýhodnější na základě těchto kritérií: (a) výše kupní ceny zástavy, (b) splatnost kupní ceny, (c) zajištění splacení kupní ceny.

X.

Zánik zástavního práva

Město se zavazuje vydat po zániku zástavního práva podle zástavní smlouvy Zástavci písemné potvrzení o tom, že zástavní právo zaniklo. Smluvní strany se dohodly, že o výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí požádá Zástavce.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Zástavní smlouva je sepsána v třech stejnopisech; každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení smlouvy a jedno vyhotovení bude přílohou návrhu na zahájení řízení u příslušného katastrálního úřadu.
2. Ustanovení zástavní smlouvy platí pro vztah mezi Smluvními stranami v plném rozsahu až do dne, kdy dojde k zániku všech zajišťovaných dluhů, není-li dohodnuto jinak.
3. Prodlení s výkonem práva ze strany Města nemůže být vykládáno jako vzdání se práva či nároku ze strany Města.
4. Zástavní smlouva a jakékoliv její části, změny či doplňky se stanou závaznými pro právní nástupce Města i Zástavce, přičemž Zástavce zajistí na své vlastní náklady provedení příslušných změn v katastru nemovitostí.
5. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že na závazek založený zástavní smlouvou se nepoužijí ustanovení § 1799 a § 1800 občanského zákoníku týkající se smluv uzavíraných adhezním způsobem a § 1888 odst. 2 občanského zákoníku týkající se převzetí dluhu.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že zástavní právo je právem věcným, váznoucím na zástavě. V okamžiku převodu vlastnického práva k zástavě na třetí osobu přecházejí na ni práva a povinnosti vlastníka zástavy stanovené obecně závaznými předpisy a zástavní smlouvou v odpovídajícím rozsahu. Třetí osoba bude plnit ode dne účinnosti převodu vlastnického práva k zástavě veškeré povinnosti vyplývající ze zástavní smlouvy pro Zástavce, zejména práva a povinnosti obsažené v čl. VI a VII zástavní smlouvy.
7. Pokud zástavní smlouva bude podléhat zveřejnění v informačním systému registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, souhlasí Smluvní strany s tím, že zveřejnění smlouvy zajistí Město.
8. S veškerými osobními údaji, které jsou shromažďovány a následně zpracovávány v souladu s uzavřením a plněním zástavní smlouvy, Město nakládá dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „nařízení GDPR“) a dle zákona

č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zzou“). Město dále činí, v souladu s článkem 13 nařízení GDPR a ustanovením § 8 Zzou, informační povinnost prostřednictvím Zásad ochrany osobních údajů, které jsou dostupné na webových stránkách města www.mesto-pisek.cz.

9. Uzavření zástavní smlouvy schválilo v souladu s § 85 písm. k) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů Zastupitelstvo města Písek dne 16.05.2024 usnesením č. 82/24. Toto prohlášení se činí v souladu s § 41 zákona o obcích a považuje se za doložku potvrzující splnění tohoto zákona.
10. Smluvní strany po přečtení výslovně prohlašují, že zástavní smlouva je souhlasným a vážným projevem jejich skutečné vůle, neuzavřely ji za nevýhodných podmínek, a že s jejím obsahem po vzájemné dohodě souhlasí tak, aby mezi nimi nedošlo k rozporům.

V Písku dne ..28.05.2024...

V Českých Budějovicích dne 11.06.2024

město Písek

Art Deco Living s.r.o.

JUDr. Ing. Michal Čapek
starosta

Ing. Jan Mojžíš
jednatel

Radim Suchopár
jednatel