



MHMPXPPCVEN3

Stejnopis č. 1

Smluvní strany:

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, PSČ: 110 01

IČO: 00064581, DIČ: CZ00064581

zastoupené Ing. Janem Rakem, ředitelem Odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hlavního města Prahy

ID datové schránky: 48ia97h

(dále jen „**Věřitel**“ nebo „**Zástavní věřitel**“)

a

Lorenc Hysí

nar. [redacted] 1977, [redacted] Praha 1

(dále jen „**Zástavní dlužník**“)

a

Anila Hysí

nar. [redacted] 1985,

bytem [redacted] Praha 1

(dále jen „**Zástavní dlužník 2**“)

(Zástavní dlužník a Zástavní dlužník 2 dále společně také jen „**Zástavní dlužníci**“)

(Zástavní věřitel a Zástavní dlužníci dále jen „**Smluvní strany**“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají v souladu s ustanovením § 1312 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto

ZÁSTAVNÍ SMLOUVU č. ZAT/35/04/021692/2024

(dále jen „**Smlouva**“)

Čl. I

Úvodní ustanovení

1. Zástavní věřitel jako pronajímatel uzavřel se společností **LORINFAJ Promotion s.r.o.**, IČO: 025 70 041, se sídlem Těšnov 1163/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 220470 (dále jen „**Společnost**“) jako nájemcem dne 10. 12. 2020 Nájemní smlouvu ev. č. 477/20/26, jejímž předmětem je nájem prostor sloužících podnikání umístěný v 1. a 2. podzemním podlaží a 1., 2. a 3. nadzemním podlaží o celkové ploše 894,19 m² stavby č.p. 550, která je součástí pozemku parc. č. 541, k.ú. Staré Město, na adrese Staroměstské náměstí 18, Praha 1 (dále jen jako „**Nájemní smlouva**“).
2. Zástavní věřitel eviduje vůči Společnosti dluh v celkové výši **26.997.379,19 Kč** (slovy: dvacet šest milionů devět set devadesát sedm tisíc tři sta sedmdesát devět korun českých a devatenáct haléřů /dále jen „**Dlužná částka**“).
3. Společnost Dlužnou částku uznala co do důvodu a výše dne 16.9.2024 uzavřením dohody o uznání dlužné částky, přičemž Zástavní dlužník k Dlužné částce přistoupil ve smyslu ustanovení § 1892

občanského zákoníku, a tedy Dlužnou částku v plné výši uznal, co důvodu a výše a zavázal se ji uhradit společně a nerozdílně se Společností dle podmínek sjednaných v příslušné dohodě o uznání dlužné částky uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako oprávněným, Společností jako dlužníkem a Zástavním dlužníkem jako přistupujícím. Zástavní dlužník 2 s přistoupením Zástavního dlužníka písemně souhlasil (dále jen „**Dohoda o uznání dlužné částky**“).

4. Zástavní dlužníci mají v rámci majetkového společenství manželů dle cizího práva ve vlastnictví následující nemovitosti (vyjma Zástavy 3, která je ve společném jmění manželů dle českého práva):

A) k.ú. Holešovice:

- i) jednotku č. 313/422 – byt včetně příslušenství, vymezenou dle občanského zákoníku v pozemku



pro katastrální území Holešovice, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha;

- ii) podíl ve výši id. 1/99 na jednotce č. 313/801 – garáž včetně příslušenství, se kterou je spjata



pro katastrální území Holešovice, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha;

(souhrnně dále jen „**Zástava 1**“);

B) k.ú. Holešovice:

- i) jednotku č. 1624/2222 – byt včetně příslušenství, vymezenou podle občanského zákoníku



katastrální území Holešovice, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha;

podíl ve výši 523/251423 na pozemku



Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na pro k.ú. Holešovice;(souhrnně dále jen „**Zástava 2**“);

C) k.ú. Hodkovičky:

- i) jednotku č. 583/834 – byt včetně příslušenství, vymezenou podle občanského zákoníku v pozemku



Hodkovičky, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha;

- ii) podílu ve výši 533/138553 na pozemku

vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 2487 pro k.ú. Hodkovičky
(souhrnně výše a dále jen „Zástava 3“)

(Zástava 1, Zástava 2 a Zástava 3 souhrnně dále jen „Nemovitosti“ nebo „Zástavy“).

Čl. II

Předmět Smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy je zřízení zástavního práva ke každé z Nemovitostí ve vlastnictví Zástavních dlužníků, jejichž souhrnná tržní hodnota určená na základě znaleckých posudků, které byly zpracovány s účelem „Zjištění aktuální tržní hodnoty nemovitosti pro účely zajištění dluhu vůči hl. m. Praha“, a zohledňují veškeré právní a faktické vady dané nemovitosti, a byly zpracovány na náklady Společnosti a sepsány znalcem či znaleckou kanceláří, která byla předem schválena ze strany Zástavního věřitele, odpovídá alespoň hodnotě v částce 24.624.055,00 Kč (tj. hodnotě rovnající se 100 % Dlužné částky nezahrnující částku úroků z prodlení), a to ve prospěch Zástavního věřitele k zajištění pohledávky Zástavního věřitele z titulu Dohody o uznání dlužné částky včetně jejího příslušenství.

Čl. III

Zřízení a vznik zástavních práv

1. Zástavní dlužníci touto Smlouvou zřizují ve prospěch Zástavního věřitele:
 - i) **zástavní právo v prvním pořadí k Zástavě 1, a to k zajištění řádného a včasného splnění Dlužné částky ve výši 26.997.379,19 Kč** (slovy: dvacet šest milionů devět set devadesát sedm tisíc tři sta sedmdesát devět korun českých a devatenáct haléřů) včetně jejího příslušenství z titulu Dohody o uznání dlužné částky (dále jen „Zástavní právo 1“);
 - ii) **zástavní právo v prvním pořadí k Zástavě 2, a to k zajištění řádného a včasného splnění Dlužné částky ve výši 26.997.379,19 Kč** (slovy: dvacet šest milionů devět set devadesát sedm tisíc tři sta sedmdesát devět korun českých a devatenáct haléřů) včetně jejího příslušenství z titulu Dohody o uznání dlužné částky (dále jen „Zástavní právo 2“);
 - iii) **zástavní právo v prvním pořadí k Zástavě 3, a to k zajištění řádného a včasného splnění Dlužné částky ve výši 26.997.379,19 Kč** (slovy: dvacet šest milionů devět set devadesát sedm tisíc tři sta sedmdesát devět korun českých a devatenáct haléřů) včetně jejího příslušenství z titulu Dohody o uznání dlužné částky (dále jen „Zástavní právo 3“)

(Zástavní právo 1, Zástavní právo 2 a Zástavní právo 3 souhrnně dále jen „Zástavní práva“).
2. Zástavní věřitel Zástavní práva k uvedeným Zástavám přijímá.
3. Zástavní práva vznikají vkladem do příslušného katastru nemovitostí, a to s účinky ke dni doručení společného návrhu na vklad příslušnému katastru nemovitostí.
4. Kterýkoliv ze Zástavních dlužníků je povinen bezodkladně a na své náklady zabezpečit podání společného návrhu na vklad Zástavních práv u příslušného katastrálního úřadu a předložit jej Zástavnímu věřiteli s razítkem příslušného katastrálního úřadu o přijetí a přidělení čísla jednacího (tj.

číslo řízení) nejpozději do 5 pracovních dní ode dne účinnosti této Smlouvy. Tím není dotčeno právo Zástavního věřitele provést společný návrh na vklad Zástavních práv samostatně. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou potřebnou součinnost.

5. V případě, že katastrální úřad společný návrh na vklad zamítne nebo řízení o povolení vkladu zastaví, jsou Zástavní dlužníci povinni poskytnout Zástavnímu věřiteli potřebnou součinnost, aby případné překážky bránící zápisu Zástavních práv ve prospěch Zástavního věřitele byly bez zbytečného odkladu odstraněny.
6. Každé Zástavní právo se vztahuje i na příslušenství každé Zástavy bez ohledu na to, zda je předmětem evidence v katastru nemovitostí či nikoli. Každé Zástavní právo se vztahuje i na přírůstky a neoddělené plody každé Zástavy.

Čl. IV

Zřízení zákazů zcizení a zákazů zatížení

1. Smluvní strany se dohodly, že po dobu účinnosti této Smlouvy zřizují Zástavní dlužníci ke každé ze Zástav také jako **věcné právo zákaz zatížení a zákaz zcizení** (dále jen „**Zákazy zcizení a zákazy zatížení**“).
2. Zástavní dlužníci nesmí po dobu trvání Zákazů zcizení a zákazů zatížení bez přechodního písemného souhlasu Zástavního věřitele žádným způsobem převést vlastnické právo k jakékoliv ze Zástav nebo její části (ať již úplatně či bezúplatně), nesmí žádnou ze Zástav nebo její část zcizit nebo dát souhlas k jakékoliv dispozici s příslušnou Zástavou, nesmí zatížit žádnou ze Zástav nebo její část žádným věcným právem, nájemním právem, pachtem či jiným právem ve prospěch třetí osoby či jiným způsobem zhoršit postavení Zástavního věřitele při realizaci kterékoliv ze Zástav.
3. Zákazy zcizení a zákazy zatížení se dle této Smlouvy se zřizují bezúplatně.
4. Zákazy zcizení a zákazy zatížení se zřizují jako věcná práva, která podléhají vkladu do katastru nemovitostí, přičemž Smluvní strany sjednávají, že příslušný návrh na vklad Zákazů zcizení a zákazů zatížení do katastru nemovitostí bude podán spolu s návrhem na vklad Zástavních práv ve prospěch Zástavního věřitele, a to s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad do příslušného katastru nemovitostí.

Čl. V

Realizace Zástavních práv

1. Nebude-li zajišťovaná Dlužná částka řádně a včas splněna, má Zástavní věřitel právo na uspokojení svých pohledávek z Dlužné částky z výtěžku zpeněžení kterékoliv ze Zástav, přičemž Zástavní věřitel je oprávněn dle své úvahy a vždy na náklady Zástavního dlužníka prodat kteroukoliv Zástavu ve veřejné dražbě či jiným způsobem stanovený příslušnými právními předpisy.
2. O zamýšleném prodeji musí být Zástavní dlužníci, každý samostatně, předem informován, nejpozději 3 měsíce před předpokládaným dnem zpeněžení příslušné Zástavy, přičemž v rámci této notifikace je Zástavní věřitel povinen uvést způsob realizace příslušného Zástavního práva.
3. **Výběr způsobu zpeněžení kterékoliv ze Zástav závisí výhradně na rozhodnutí Zástavního věřitele.** V případě neúspěchu kteréhokoliv ze způsobů zpeněžení příslušné Zástavy, které Zástavní věřitel zvolí dle platných právních předpisů, je Zástavní věřitel oprávněn pokračovat kterýmkoliv přípustným způsobem zpeněžení příslušné Zástavy.
4. Zástavní věřitel se zavazuje Zástavním dlužníkům, každému samostatně, podat bez zbytečného odkladu po zpeněžení příslušné Zástavy písemně zprávu, v níž sdělí údaje týkající se prodeje příslušné

Zástavy, výtěžku z prodeje, jeho použití, o nákladech s prodejem zástavy spojených, jakož i o dalších nákladech, na jejichž náhradu má Zástavní věřitel právo.

5. V případě přebytku zpeněžení příslušné Zástavy po uspokojení pohledávek ze zajištěné Dlužné částky bude zůstatek zpeněžení převeden na účet, který mu bude společně sdělen ze strany Zástavního dlužníka.
6. Zástavní dlužníci jsou povinni strpět realizaci příslušného Zástavního práva a poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou součinnost požadovanou Zástavním věřitelem v souvislosti s realizací příslušného Zástavního práva.

Čl. VI

Zánik Zástavních práv a Zákazů zcizení a zákazů zatížení

1. Zástavní práva, Zákazy zcizení a zákazy zatížení zanikají splněním veškerých pohledávek ze zajištěné Dlužné částky, případně dohodou Smluvních stran, případně jiným způsobem stanoveným právním předpisem.
2. Po zániku všech Zástavních práv a po zániku Zákazů zcizení a zákazů zatížení (příp. některého ze Zástavních práv nebo některého ze Zákazů zcizení a zákazů zatížení dle výslovné dohody Smluvních stran) je Zástavní věřitel povinen bezodkladně na základě písemné žádosti kteréhokoli Zástavního dlužníka vydat písemné potvrzení o zániku Zástavních práv a Zákazů zcizení a zákazů zatížení (příp. některého Zástavního práva a některého Zákazu zcizení a zákazu zatížení dle výslovné dohody Smluvních stran) a poskytnout kterémukoli ze Zástavních dlužníků součinnost k výmazu daných práv z katastru nemovitostí, přičemž náklady návrhu na výmaz nesou Zástavní dlužníci.

Čl. VII

Prohlášení a závazky Zástavních dlužníků

1. Zástavní dlužníci prohlašují, že veškeré závazky, které jim vznikají touto Smlouvou, jsou dle jejich nejlepšího vědomí platnými a vymahatelnými závazky a že uzavření této Smlouvy není v rozporu s žádným jejich závazkem nebo povinností, o nichž mají nebo by měli vědět a že jim nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily nakládat takto s jakoukoliv ze Zástav, např. návrh dle insolvenčního zákona, návrh na nařízení předběžného opatření nebo návrh na výkon rozhodnutí apod.
2. Zástavní dlužníci společně prohlašují, že žádná ze Zástav není zatížena žádnou právní vadou jiným zástavním právem včetně zákonných, soudcovských zástavních práv a předkupních práv, ani závazkovými či věcnými předkupními právy, přičemž nejsou u žádného ze Zástavních dlužníků splněny předpoklady pro vznik takových práv, na žádné ze Zástav nevážnou žádná věcná břemena ani žádná jiná práva třetích osob a žádnému ze Zástavních dlužníků není nic známo o skutečnostech, které by umožnily jejich vznik, vyjma věcných práv, která byla dána na vědomí znalci pro účely ocenění tržní hodnoty příslušné nemovitosti dle čl. II. odst. 1 této Smlouvy.
3. Zástavní dlužníci jsou povinni doručit Zástavnímu věřiteli veškerá oznámení, která kterýkoliv z nich obdržel v souvislosti s uplatněním práv třetích osob ke kterékoli ze Zástav, a to ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy taková oznámení obdržel. Dále je kterýkoliv z nich povinen písemně informovat Zástavního věřitele, pokud dojde ke vzniku jakéhokoli práva třetích osob ke kterékoli Zástav ze zákona, na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu nebo z jiného důvodu, a to ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo mohl dozvědět.
4. Zástavní dlužníci se zavazují udržovat s péčí řádného hospodáře každou ze Zástav v řádném a provozuschopném stavu, a učinit vše potřebné k tomu, aby nedošlo ke zhoršení kterékoliv ze Zástav na újmu Zástavního věřitele, zejména bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele žádnou ze Zástav nezcižit, nevložit ji jako nepeněžitý vklad do obchodní společnosti a nezříditi k ní jakékoli právo třetích osob (práva odpovídající věcnému břemeni, práva nájemní a užívací apod.) a učinit vše, aby takové právo nevzniklo.

5. Zástavní dlužníci jsou povinni zajistit řádnou úhradu veškerých daní, poplatků a odvodů týkajících se všech Zástav a plnění další povinnosti vyplývající z právních předpisů.
6. Zástavní dlužníci jsou povinni poskytnout bez zbytečného odkladu na výzvu Zástavního věřitele veškeré informace, které jsou podstatné pro vztah Zástavního dlužníka a Zástavního věřitele dle této Smlouvy.
7. Zástavní dlužníci jsou povinni oznámit písemně Zástavnímu věřiteli jakékoliv poškození, zničení či jiné znehodnocení kterékoliv ze Zástav, nebo změny týkající se kterékoliv Zástavy, které by mohly negativně ovlivnit cenu nebo prodejnost kterékoliv Zástavy, a to ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděli nebo mohl dozvědět. Zástavní dlužníci jsou povinni případné poškození neprodleně napravit či učinit veškerá vhodná opatření k okamžité nápravě.
8. Zástavní dlužníci jsou povinni umožnit na předchozí písemnou výzvu Zástavního věřitele vstup do kterékoliv z Nemovitostí za účelem kontroly jejího stavu a předložit veškeré Zástavním věřitelem požadované informace a doklady o příslušné Nemovitosti.
9. Zástavní dlužníci jsou povinni zdržet se všeho, co by ohrozilo nebo poškodilo práva Zástavního věřitele ke kterékoliv Zástavě.

Čl. VIII

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle odst. 7 tohoto článku Smlouvy.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto Zástavní věřitel potvrzuje, že uzavření této Smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem hlavního města Prahy usnesením č. 16/69 ze dne 12.09.2024.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byla tato Smlouva uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Zástavním věřitelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této Smlouvy, datum jeho podpisu a text této Smlouvy.
4. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
5. Pokud kterékoliv ustanovení této Smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení Smlouvy nebo jejich částí. Smluvní strany se zavazují nahradit do pěti (5) pracovních dnů po doručení výzvy kterékoliv ze Smluvních stran neplatné či nevynutitelné ustanovení této Smlouvy ustanovením platným a vynutitelným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít nové znění Smlouvy.
6. Veškeré změny této Smlouvy lze činit výlučně na základě písemných dodatků podepsaných všemi Smluvními stranami; jiné změny nemají právních účinků.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona 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. Uveřejnění této Smlouvy v registru smluv zajistí Zástavní věřitel.
8. Veškeré písemnosti dle této Smlouvy budou zasílány Smluvním stranám na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, případně datovou schránkou, má-li ji Smluvní strana zřízenou, nebo na takovou adresu, která bude příslušnou stranou písemně oznámena druhé Smluvní straně.
9. Tato Smlouva se řídí českými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

10. Tato Smlouva je podepsána v pěti vyhotoveních, z nichž každý ze Zástavních dlužníků obdrží po jednom vyhotovení, Zástavní věřitel obdrží po dvou vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno pro účely řízení u katastrálního úřadu.
11. Smluvní strany konstatují, že tuto Smlouvu uzavírají na základě pravdivých údajů po vzájemném projednání podle své svobodné a pravé vůle, nikoliv v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek či v omylu a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem a zněním připojují své podpisy.
12. Smluvní strany sjednávají, že žádná z nich není oprávněna práva a povinnosti dohodnutá v této Smlouvě převést na jakoukoliv třetí osobu.
13. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a dále že tato Smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Zástavní věřitel:
V Praze

Za hlavu

Ing. Jan
majetkem



Zástavní dlužník:

V Praze dne ..

16. 9. 2024

Lorenc Hysi

Zástavní dlužník 2:

V Praze dne ..

16. 09. 2024

Anila Hysi



Ověření – legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 11HHG57K tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:

Lorenc Hysí, nar. [REDACTED] 1977, [REDACTED]

[REDACTED] Praha - Nové Město.

V Praze, dne 16.09.2024

[REDACTED] notářská tajemnice
pověřená JUDr. Petrou Habartovou,
notářkou v Praze



Ověření – legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 11HHGAND tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:

Anila Hysí, nar. [REDACTED] 1985, [REDACTED]

[REDACTED] Praha - Nové Město.

V Praze, dne 16.09.2024

[REDACTED] notářská tajemnice
pověřená JUDr. Petrou Habartovou,
notářkou v Praze