



## SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM K PLÁNOVACÍ SMLOUVĚ „Nám. Svobody“

Název: **Property Mall a.s.**  
Sídlo: Antala Staška 1670/80, 140 00 Praha 4 - Krč  
Zastoupen: Mgr. Danielem Šritrem, členem představenstva  
IČO: 27085414  
Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.  
Číslo účtu: 117971783/0300  
GSM: +420 606264632  
E-mail: Daniel.Sritr@budejovicka.cz  
Datová schránka: r9sdgbw  
(dále jen „Zástavce“)

Název: **Náměstí svobody Úvaly s.r.o.**  
IČO: 05518725  
Sídlo: Durychova 101/66, Lhotka, 14200 Praha 4  
Zastoupena: Lubomírem Hanzlíkem, jednatelem  
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
Číslo účtu: 2113540301/2700  
GSM: +420 721841446  
E-mail: hanzlik@amadet.cz  
Datová schránka: b7k5j95  
(dále jen „Dlužník“)

Název: **Město Úvaly**  
IČO: 00240931  
Sídlo: Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly  
Zastoupeno: Bc. Markétou Rydvalovou, starostkou města  
Telefon: 281 091 111  
E-mail: podatelna@mestouvaly.cz  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
Číslo účtu: 19-1524201/0100  
Webové stránky: www.mestouvaly.cz  
Datová schránka: pa3bvse

(dále jen „Zástavní věřitel“ nebo jako „město Úvaly“)

(společně též jako „smluvní strany“)

Smluvní strany uzavírají v souladu s ust. § 1309 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) **tuto smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitostem se zřízením zákazu zcizení a zákazu zatížení** (dále jen „smlouva“):

### I. PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této Zástavní smlouvy je zastavení níže specifikovaných nemovitých věcí Zástavce jako ručitele Dlužníka ve prospěch Města Úvaly jako zástavního věřitele k zajištění níže specifikovaných dluhů Dlužníka vůči Městu Úvaly vyplývající z Plánovací smlouvy pro lokalitu „Nám. Svobody“ schválené zastupitelstvem města Úvaly dne 25. 4. 2019 usnesením č. Z-37/2019 ve znění Dodatku č. 1 schváleného zastupitelstvem města Úvaly dne 24. 9. 2020 usnesením č. Z-83/2020 a Dodatku č. 2 schváleného zastupitelstvem města Úvaly dne 16.3.2023 usnesením č. **Z-13/2023** (dále jen „Plánovací smlouva“)

### II. PŘEDMĚT ZAJIŠTŘENÍ ZÁVAZKŮ

1. Zástavce výslovně prohlašuje, že je **výlučným vlastníkem nemovité věci, a to pozemků**

- [1] **parc. č. 2153/2 o výměře 4378 m2, ostatní plocha,**
- [2] **parc. č. 2153/3 o výměře 32 m2, zastavěná plocha a nádvoří,**
- [3] **parc. č. 2153/4 o výměře 1094 m2, zastavěná plocha a nádvoří,**

vše zaps. na LV č. 2060 pro město (obec) Úvaly, kat. úz. Úvaly u Prahy u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha – východ se sídlem v Praze (dále jen „**Zastavované nemovitosti**“).

2. Výše specifikované Zastavované nemovitosti včetně všech součástí, příslušenství a případných přírůstků jsou dále v textu této Zástavní smlouvy společně označovány též jen jako "**Zástava**".

### III. ZAJIŠŤOVANÉ ZÁVAZKY

1. Zástavní právo se zřizuje k zajištění budoucích pohledávek Města Úvaly jako zástavního věřitele za Dlužníkem a to až do výše **37.500.000,- Kč** (slovy: *třicet sedm milionů pět set tisíc korun českých*), jako zajištění nesplacené Kauce a Záruční kauce z titulu uzavřené Plánovací smlouvy (dále jen „**Zajištěná smlouva**“).
2. Podmínky uplatnění plnění ze zástavy jsou specifikovány v čl. IX. Zajištěné smlouvy a v této Zástavní smlouvě.
3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě uzavření jakéhokoli dalšího dodatku Zajištěné smlouvy budou podmínky uplatnění plnění ze zástavy účinné vždy ke dni aktuálního znění Zajištěné smlouvy včetně všech uzavřených dodatků.
4. Veškeré dluhy specifikované v předchozích odstavcích, a tedy dluhy zajišťované zástavním právem podle této Zástavní smlouvy, jsou dále v textu označovány společně též jen jako "**Zajišťované dluhy**".

### IV. ZŘÍZENÍ A VZNIK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA A ZÁKAZU ZCIZENÍ NEBO ZATÍŽENÍ

1. Zástavce touto smlouvou zřizuje ve prospěch Města Úvaly **zástavní právo k Zástavě**, a to k zajištění zajišťovaných dluhů.
2. Zástavce touto smlouvou zřizuje ve prospěch Města Úvaly v souvislosti se zřízením zástavního práva k Zástavě podle předchozího odstavce též **zákaz zcizení nebo zatížení k Zástavě**.
3. Město Úvaly zástavní právo a zákaz zcizení nebo zatížení k Zástavě přijímá.
4. Zástavní právo a zákaz zcizení nebo zatížení k Zástavě vzniká vkladem do katastru nemovitostí.
5. Smluvní strany se zavazují poskytnout katastrálnímu úřadu potřebnou součinnost a zavazují se doložit na výzvu katastrálního úřadu veškeré požadované podklady, popřípadě doplnit či změnit tuto smlouvu nebo návrh na vklad do katastru nemovitostí anebo odstranit vytykané vady v souladu s požadavky příslušného katastrálního úřadu.
6. Všechny poplatky, náklady a další výdaje v souvislosti s uzavřením této Zástavní smlouvy, a to včetně jakýchkoli jejích pozdějších dodatků, zápisem zástavního práva a dalších souvisejících práv podle této Zástavní smlouvy, příp. zápisem započetí výkonu zástavního práva, jakož i změnou nebo následným výmazem těchto údajů z katastru nemovitostí je povinen zaplatit Dlužník.

### V. VÝKON ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

1. Nebudou-li Dlužníkem Zajišťované dluhy v Zajištěné smlouvě plněny řádně a včas a vznikne-li z takového jednání Dlužníka povinnost Dlužníka k finančnímu plnění Městu Úvaly, je Město Úvaly oprávněno uspokojit se z výtěžku zpeněžení Zástavy nebo její části. Podmínky uplatnění plnění ze Zástavy podle této Zástavní smlouvy jsou specifikovány v čl. IX. Zajištěné smlouvy a v této Zástavní smlouvě.

Zástavce je srozuměn, že Město Úvaly je oprávněno uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy ve výši jakéhokoliv neuspokojeného závazku Žadatele vůči Městu Úvaly vyplývajícího ze Zajištěné smlouvy.

V případě uplatnění zástavního práva vůči Zástavě oznámí Město Úvaly písemně Zástavci výši uplatněného finančního plnění ze zřízeného zástavního práva na Zástavě a o započetí výkonu zástavního práva podáním návrhu na takový zápis do katastru nemovitostí.

2. Město Úvaly je oprávněno jednostranně si nahradit z výtěžku zpeněžení Zástavy, zejména nikoliv však pouze náklady na právní služby, náklady na vyhotovení znaleckých posudků a náklady související s podáním návrhů do Katastru nemovitostí, vzniklé v příčinné souvislosti s prodejem Zástavy ve veřejné dražbě

## VI. PLNÁ MOC K ZASTUPOVÁNÍ V ŘÍZENÍ O NÁVRHU NA VKLAD

Zástavce tímto současně uděluje v souladu s ust. § 33 odst. 2 písm. b) zákona 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, **plnou moc právnícké osobě - Městu Úvaly, IČO 00240931**, zejména k podání Návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí vztahujícího se k předmětu této Zástavní smlouvy a současně, aby jej zastupovala v celém tomto řízení před Katastrálním úřadem pro Prahu - východ .

## VII. PROHLÁŠENÍ ZÁSTAVCE A DLUŽNÍKA

1. Zástavce a dlužník dále výslovně prohlašují, že se řádně seznámili se Zajištěnou smlouvou a že je jim znám možný rozsah Zajišťovaných dluhů včetně výše případných úroků z těchto dluhů, případných výše úroků z prodlení a případných smluvních pokut podle Zajištěné smlouvy.
2. Zástavce tímto prohlašuje, že ke dni uzavření této Zástavní smlouvy
  - a) Zástava není zatížena zástavním právem ani jiným právem obdobné povahy, věcným břemenem, právem stavby, předkupním právem, právem zpětné koupě, koupě na zkoušku, výhradou vlastnictví, 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 Úvaly. Na Zástavě nevázne přednostní pořadí pro jakékoli věcné právo či přednostní právo ke zřízení jakéhokoli věcného práva,
  - b) se nezavázal zřídit k Zástavě ve prospěch třetí osoby jakékoli z práv uvedených v předchozím odstavci ani přednostní pořadí,
  - c) Zástava nenáleží k věci hromadné, zejména pak závodu, který je zatížen zástavním právem,
  - d) se nezavázal ji na nikoho převést,
  - e) nedošlo ke vzdání se práva na náhradu škody na Zástavě vzniklé,
  - f) zřízením zástavního práva podle této Zástavní smlouvy není porušeno žádné právo třetí osoby, před uzavřením této Zástavní smlouvy byly splněny podmínky nutné k platnému a účinnému zřízení a vzniku zástavního práva podle této Zástavní smlouvy, zejména zákonné podmínky stanovené v pravidlech o konfliktu zájmů, pokud jejich aplikace přichází v úvahu,
  - g) veškeré jím v této Zástavní smlouvě uváděné údaje jsou pravdivé a není mu známa žádná skutečnost, která by mohla bránit provedení zápisu jakýchkoli práv ve prospěch Města Úvaly podle této 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 této 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.
3. Zástavce se zavazuje, že po uzavření této Zástavní smlouvy ve prospěch Města Úvaly podle této Zástavní smlouvy nezatíží předmět převodu závazky ve prospěch svůj ani třetích osob žádným věcným právem, nájemním ani jakýmkoli jiným právem a ani jinak předmět převodu podle této Zástavní smlouvy nezatíží bez předchozího písemného souhlasu Města Úvaly. Zástavce nevyčlení Zástavu ze svého majetku tak, že by ji svěřil správci za účelem vytvoření svěřeneckého fondu, ani se nezaváže tak učinit.
4. 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 Úvaly k Zástavě, např. ji neučiní součástí hromadné věci, která byla zastavena dříve, než vzniklo zástavní právo podle této Zástavní smlouvy, a že učiní veškerá možná opatření, aby takové negativní skutečnosti nebyly vyvolány

ani činností či jednáním jakékoliv třetí osoby, či k nim nedošlo jinak. Pokud bude Zástava postižena výkonem rozhodnutí v zájmu vymození pohledávek třetí osoby, je Zástavce povinen o tom Město Úvaly bezodkladně vyrozumět a učinit vše pro to, aby byl výkon rozhodnutí odvrácen.

5. Zástavce a Dlužník jsou povinni Městu Úvaly 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 touto smlouvou.
6. Zástavce se nevzdá práva domáhat se náhrady škody na něm vzniklé.
7. Zástavce a Dlužník výslovně prohlašují, že jsou si vědomi, že odpovídají společně a nerozdílně Městu Úvaly za veškeré újmy, které mu eventuálně vzniknou v případě nepravdivosti prohlášení podle předchozích odstavců.
8. Zástavce výslovně prohlašuje, že uspokojí Zástavního věřitele podle podmínek sjednaných v Plánovací smlouvě, jestliže dlužník věřiteli svůj závazek nesplní, a za podmínek sjednaných Plánovací smlouvou zajistí závazky dlužníka.

#### **VIII. SMLUVNÍ POKUTA**

Porušení jakékoli z povinností Zástavce podle této Zástavní smlouvy včetně uvedení nepravdivých prohlášení Zástavce podle čl. VI. této Zástavní smlouvy, je závažným porušením této Zástavní smlouvy a Město Úvaly je oprávněno po Zástavci požadovat 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 15 dnů od doručení požadavku Města Úvaly k úhradě smluvní pokuty. Zástavci nezaniká vnesením požadavku Města Úvaly k zaplacení smluvní pokuty ani jejím zaplacením povinnost ke splnění svého závazku podle této Zástavní smlouvy ani k nápravě nesprávného prohlášení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Města Úvaly na náhradu škody, která jí porušením předmětné povinnosti vznikne.

#### **IX. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ**

1. Práva a povinnosti z této Zástavní smlouvy vyplývající a ve smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a s obsahem smlouvy souvisejících předpisů.
2. Smluvní strany sjednávají, že pokud by bylo jedno z výše uvedených ustanovení zcela nebo zčásti právně neúčinné, zůstává tím nedotčena právní účinnost ostatních ustanovení. Totéž platí i pro případ smluvní mezery.
3. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě vzestupně číslovaných dodatků této Zástavní smlouvy, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran. Žádné úkony či jednání ze strany jedné smluvní strany nelze považovat za příslib uzavření smlouvy nebo dodatku k této Zástavní smlouvě. V souladu s ustanovením § 1740 odstavce 3 občanského zákoníku smluvní strany nepřipouští přijetí návrhu na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, čímž druhá smluvní strana podpisem smlouvy souhlasí. Smluvní strany se dále dohodly, že možnost zhojení nedostatku písemné formy právního jednání se vylučuje, a že neplatnost právního jednání, pro něž si smluvní strany sjednaly písemnou formu, lze namítnout kdykoliv, tedy že mezi smluvními stranami neplatí ustanovení § 582 odstavce 1 první věta a odstavce 2 občanského zákoníku. Současně je zde platná podmínka, že smlouvu a dodatky smlouvy musí odsouhlasit orgán města, který schválil tuto smlouvu, jinak je takové ujednání (smlouva či dodatek) podle zákona o obcích, absolutně neplatné.
4. Zástavce a Dlužník prohlašují, že berou na vědomí, že Město Úvaly shromažďují osobní údaje druhé smluvní strany, jejích zaměstnanců nebo členů v rozsahu uvedeném touto smlouvou včetně všech případných dodatků smlouvy, zejména jména a příjmení osob, které smlouvu podepisují za smluvní strany, jména a příjmení osob uvedených jako kontakty, včetně případných poskytnutých či uvedených e-mailů a telefonních čísel, v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady č. 2016/679, obecné nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR) a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a to za účelem realizace této Zástavní smlouvy. Osobní údaje shromážděné v souvislosti s touto smlouvou nebudou jiným způsobem smluvními stranami využívány, ledaže tak výslovně vyplývá z právních předpisů platných v České republice nebo byl výslovně poskytnut souhlas subjektem osobních údajů.
5. Smluvní strany sjednávají, že Zástavce není oprávněn převést bez předchozího písemného souhlasu města Úvaly svá práva a závazky, vyplývající z této Zástavní smlouvy na třetí osobu.

6. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že text smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že Město Úvaly jako povinný subjekt má povinnost na žádost poskytnout informace o tomto smluvním vztahu včetně poskytnutí kopie smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Zástavní smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku, tímto výslovně souhlasí se zveřejněním veškerých náležitostí a podmínek této Zástavní smlouvy a/nebo souvisejících dokumentů a informací, včetně zveřejnění této Zástavní smlouvy jako celku, v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek, a to i prostřednictvím dálkového přístupu, zejména na webových stránkách města.
8. Smluvní strany výslovně potvrzují, že nejsou slabší stranou ve smyslu § 433 a § 1798 a.n. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, základní podmínky této Zástavní smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah této Zástavní smlouvy.
9. Smluvní strany sjednávají, že vylučují aplikaci § 1726, § 1728, § 1729 a § 1805 odst. 2 občanského zákoníku.
10. Práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy přechází i na právního nástupce smluvních stran, o čemž jsou smluvní strany povinny právního nástupce informovat; za informaci pro právního nástupce se považuje i zveřejnění smlouvy na webových stránkách smluvní strany nebo podle zákona (např. zveřejnění smlouvy v registru smluv) anebo založením smlouvy do Katastru nemovitostí.
11. Smluvní strany se dohodly na způsobu doručování písemností tak, že lze zásilku zaslat prostřednictvím datové schránky anebo doporučenou zásilkou, která je podána k přepravě držitelem poštovní licence na adresu smluvních stran uvedených v záhlaví této Zástavní smlouvy. V případě, že se některou ze smluvních stran odeslaná písemnost prostřednictvím držitele poštovní licence vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenu dnem následujícím po dni otisku razítka na zásilce, kdy byla poštou odesílateli vrácena; zásilky odeslané prostřednictvím datové schránky se považují za přijaté následující den po umístění do datové schránky příjemce zásilky v systému datových schránek.
12. Písemným kontaktem pro účely této Zástavní smlouvy se rozumí kontaktní adresa pro písemnou korespondenci prostřednictvím držitele poštovní licence, ID datové schránky smluvní strany, jakož i kontakt i e-mailem, který si strany předaly.
13. Smluvní strany shodně zdůrazňují, že tuto Smlouvu uzavírají se záměrem ve vzájemné dohodě realizovat společný zájem a záměry Smluvních stran. Všechny spory, které vzniknou ze Smlouvy a v souvislosti s ní, se přednostně pokusí vyřešit prokazatelnou dohodou Smluvních stran nebo mediační dohodou podle zákona o mediaci (zákon 202/2012 Sb.).
14. Smluvní strany sjednávají, že rozhodným právem je právo České republiky, rozhodným jazykem je jazyk český a rozhodným soudem je Okresní soud pro Prahu-západ ve věcech, které rozhodují okresní soudy a Krajský soud v Praze ve věcech, které rozhodují krajské soudy.
15. Uzavření této Zástavní smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Úvaly usnesením č. **Z - 13/2023** dne **16.3.2023** a pověřilo starostku města k jejímu podpisu.
16. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou za schválení Zastupitelstvem města Úvaly.
17. S odkazem na ust. § 3 odst. 2 písm. k) zákona 340/2015 Sb. o registru smluv, není povinnost tuto smlouvu registrovat v Registru smluv.
18. Tato smlouva je vyhotovena v **6** stejnopisech s platností originálu, z nichž **tři** stejnopisy obdrží Město Úvaly, po **jednom** stejnopisu obdrží Zástavce a Dlužník a jeden stejnopis s ověřenými podpisy je určen pro Katastr nemovitostí.
19. Strany po přečtení této Zástavní smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, což stvrzují svými podpisy.

V Praze, dne 14. 4. 2023

V Praze, dne ..... 2023



Za Město Úvaly

Za Zástavce

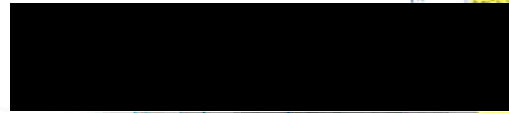


Bc. Markéta Rydvalová,  
starostka města Úvaly

Property Mall a.s.,  
Mgr. Daniel Šritr, člen představenstva

V Praze, dne ..... 2023

Za Dlužníka



Náměstí svobody Úvaly, s.r.o.,

