

Zástavní smlouva k nemovité věci

uzavřená dle ust. § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

I. Smluvní strany

1. Statutární město Pardubice

sídlo: Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 530 21 Pardubice

IČ: 00274046

zastoupené: Ing. Martinem Charvátém, primátorem města
(dále jen „zástavní věřitel“)

a

2. Tělocvičná jednota Sokol Pardubice I

sídlo: Jiráskova 29, Zelené Předměstí (Pardubice I), 530 02 Pardubice

IČ: 00527785

zastoupená: p. Vítem Drašarem, starostou TJ

Ing. Pavlou Avramovou, jednatelkou TJ

zapsaná ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. L 27605
(dále jen „zástavce“)

II. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany uzavřely dne 29. 6. 2015 Smlouvu o zápůjčce finančních prostředků ve výši 10,000.000,- Kč na předfinancování dotačního projektu „III. etapa modernizace Sportovního areálu Tělocvičné jednoty Sokol Pardubice I“ (dále jen „projekt“), se splatností zápůjčky do 31.12.2015. K této smlouvě byl dne 15.12.2015 uzavřen Dodatek č. 1, jímž byla prodloužena splatnost zápůjčky do 31.12.2020, dne 28.12.2016 byl uzavřen Dodatek č. 2, jímž byla dohodnuta splatnost zápůjčky ve dvou splátkách do 31.1.2017 a do 31.12.2020, a dne 28.6.2017 byl uzavřen Dodatek č. 3, jímž byly sjednány nové podmínky zápůjčky, zejména byla upravena splatnost zápůjčky na bázi splátkového kalendáře s dohodnutými 40 splátkami s termínem poslední splátky do 31.12.2057 a vytvořen systém prominutí některých splátek v případě řádného splacení až o téměř 7 splátek, čímž by se zkrátil termín splacení zápůjčky, se splatností poslední splátky ke dni 31.12.2051 (vše dále jen „Zajištěná smlouva“).
2. Ke dni uzavření této zástavní smlouvy činí dluh zástavce z nesplacené jistiny zápůjčky 8,344.073,96 Kč. Zápůjčka na základě Zajištěné smlouvy je sjednána jako bezúročná.
3. V souladu s ujednáním v Zajištěné smlouvě je zástavní věřitel v případě prodlení zástavce se splácením zápůjčky oprávněn od něj požadovat úroky z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.
4. Smluvní strany se dále v Zajištěné smlouvě dohodly na závazku zástavce po dobu alespoň 20-ti let od uzavření Dodatku č. 3, tj. do 28.6.2037, nejdéle však do doby splacení poslední splátky zápůjčky, nepřevést na třetí osobu vlastnické právo k objektům, které byly předmětem modernizace v rámci projektu, a zachovat účel využití majetku získaného nebo zhodnoceného finančními prostředky ze zápůjčky obdržené na základě Zajištěné smlouvy (tj. přispívat prostřednictvím tělesné výchovy a sportu, společenské a kulturní činnosti, ke zvyšování fyzické, společenské, kulturní a duchovní úrovně demokratické společnosti a k výchově k mravnosti a společenské odpovědnosti).

5. V případě porušení kteréhokoliv ze závazků dle odst. 4 této smlouvy ze strany zástavce v období do 20 let od uzavření Dodatku č. 3 Zajištěné smlouvy, tj. do 28.6.2037, je dle Zajištěné smlouvy zástavce povinen uhradit zástavnímu věřiteli smluvní pokutu ve výši 28,500.000,- Kč. V případě porušení kteréhokoliv z těchto závazků ze strany zástavce v období po uplynutí 20-ti let od uzavření Dodatku č. 3 Zajištěné smlouvy, tj. od 29.6.2037, až do úplného splacení zápůjčky je vydlužitel povinen uhradit zapůjčitel smluvní pokutu, jejíž výše bude odpovídat výši nesplacené části zápůjčky dle Zajištěné smlouvy ke dni porušení závazku zástavcem.
6. Smluvní strany se v Zajištěné smlouvě dohodly, že pro období po uplynutí doby udržitelnosti projektu uzavřou mezi sebou zástavní smlouvu k nemovitostem za účelem zajištění závazku vydlužitele splatit zápůjčku dle této Zajištěné smlouvy a zajištění závazku vydlužitele uhradit smluvní pokutu dle odst. 5 této smlouvy. Zástavní smlouva musí být uzavřena nejpozději do 31.12.2020, a to na základě písemné výzvy kterékoliv ze smluvních stran k uzavření zástavní smlouvy, která musí být učiněna v období od 18.9.2020 do 31.10.2020.

III. Předmět zástavního práva

1. Zástavce je výlučným vlastníkem pozemku označeného jako stavební parcela číslo 1923 o výměře 2232 m² v katastrálním území a obci Pardubice, jehož součástí je budova čp. 29 – objekt občanské vybavenosti (Sokolovna), část obce Zelené Předměstí, na jejíž modernizaci byly v rámci projektu zástavci zástavním věřitelem poskytnuty finanční prostředky z výše uvedené Zajištěné smlouvy. Tato nemovitá věc je zapsána na listu vlastnictví č. 10605 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, pro obec a katastrální území Pardubice.
2. Nemovitá věc specifikovaná v odst. 1 tohoto článku včetně všech součástí, příslušenství a případných přírůstků je dále v textu této smlouvy označována též jen jako "zástava".

IV. Zřízení zástavního práva

1. Touto smlouvou zřizuje zástavce ve prospěch zástavního věřitele zástavní právo k zástavě, a to k zajištění těchto dluhů:
 - a) dluhu zástavce vůči zástavnímu věřiteli představující nesplacenou část jistiny vyplývající ze Zajištěné smlouvy, která činí ke dni uzavření této smlouvy 8,344.073,96 Kč, a příslušenství tohoto dluhu spočívajícího v úroku z prodlení,
 - b) dluhu zástavce vůči zástavnímu věřiteli z titulu smluvní pokuty vyplývající ze Zajištěné smlouvy, kterou je zástavce povinen uhradit zástavnímu věřiteli v případě porušení závazku zástavce nepřevést na třetí osobu vlastnické právo k objektům, které byly předmětem modernizace v rámci projektu, nebo závazku zástavce zachovat účel využití majetku získaného nebo zhodnoceného finančními prostředky ze zápůjčky poskytnuté na základě Zajištěné smlouvy, přičemž výše této smluvní pokuty činí maximálně 28,500.000,- Kč v případě, že porušení některé z výše uvedených povinností zástavcem nastane v období alespoň 20 let od uzavření Dodatku č. 3 Zajištěné smlouvy, tj. do 28.6.2037, nejdéle však do doby splacení poslední splátky zápůjčky; v případě porušení některé z těchto povinností zástavcem v období po uplynutí 20 let od uzavření Dodatku č. 3 Zajištěné smlouvy, tj. od 29.6.2037, až do úplného splacení zápůjčky je smluvní pokuta sjednána ve výši nesplacené části zápůjčky vyplývající ze Zajištěné smlouvy ke dni porušení kterékoliv z uvedených povinností zástavcem, vše dále jen „Zajištěné dluhy“, maximálně do výše 36,844.073,96 Kč.
2. Zástavní věřitel zástavní právo dle odst. 1 tohoto článku přijímá.

V. Prohlášení a povinnosti zástavce

1. V návaznosti na ujednání v čl. II. odst. 4 této smlouvy zástavní věřitel a zástavce sjednávají závazek zástavce, že v období do zániku zástavního práva podle této smlouvy zástavu nezciží a dále ani zástavu nezatíží jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu zástavního věřitele, přičemž tento zákaz se zřizuje jako věcné právo ve prospěch zástavního věřitele a vzniká vkladem do katastru nemovitostí.
2. Zástavce tímto prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy zástava není zatížena zástavním právem ani jiným právem obdobné povahy, věcným břemenem, 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 zástavního věřitele. Na zástavě nevázne přednostní pořadí pro jakékoli věcné právo či přednostní právo ke zřízení jakéhokoli věcného práva. Dále zástavce prohlašuje, že se nezavázal zřídit k zástavě ve prospěch třetí osoby jakékoli z výše uvedených práv ani přednostní pořadí, že zástava nenáleží k věci hromadné, zejména pak závodu, který je zatížen zástavním právem, ani se nezavázal ji na nikoho převést.
3. Zástavce dále prohlašuje, že mu ke dni uzavření této smlouvy není známo, že byl na jeho majetek prohlášen konkurz či vstoupil do likvidace, nebo že probíhá konkurzní řízení nebo řízení vyrovnací, nebo že vůči němu probíhá či bylo zahájeno řízení dle insolvenčního zákona nebo nařízena exekuce na jeho majetek. Zástavce prohlašuje, že nejsou splněny podmínky pro zahájení insolvenčního řízení vůči zástavci, a že neexistuje žádný nesplněný závazek zástavce, který by mohl způsobit zahájení insolvenčního nebo exekučního řízení vůči zástavci nebo vznik jiného zástavního práva k zástavě.
4. Zástavce se zavazuje, že po dobu trvání zástavního práva zástavu ani její část nepřevéde, nedaruje, nevloží do žádného základního kapitálu, nezatíží ji ani její část zástavním právem, žádnou vadou, služebností, reálným břemenem, jiným věcným právem, ani jinak nezhorší postavení zástavního věřitele při realizaci zástavy.
5. 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 způsobitelné ohrozit nebo poškodit práva Banky k zástavě, např. ji neučiní součástí hromadné věci, která byla zastavena dříve, než vzniklo zástavní právo podle této 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. Zástavce se zavazuje písemně informovat zástavního věřitele o jakékoli skutečnosti, která by mohla mít podstatný negativní vliv na hodnotu zástavy, a to bez zbytečného odkladu poté, co taková skutečnost nastane.
6. Zástavce se zavazuje, že uhradí nebo zajistí úhradu všech poplatků, daní a nákladů, které jsou povinni uhradit v souvislosti s vlastnictvím zástavy. Zástavce výslovně uděluje zástavnímu věřiteli oprávnění požadovat informace od věřitelů pohledávek týkajících se zástavy, zejména pak dává výslovný souhlas pro správce daně v souladu s ust. § 52, odst. 2), zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, jakož i pro další věřitele, aby zástavnímu věřiteli, po dobu trvání zástavního práva k zástavě, poskytl údaje o výši dosud nesplacených pohledávek týkajících se zástavy.
7. Zástavce se zavazuje pojistit zástavu, včetně jejího příslušenství. Pojištění bude sjednáno tak, aby pojistná částka byla stanovena na 100 % věcné hodnoty zástavy, včetně příslušenství s tím, že pojištění musí pokrýt veškeré náklady na odstranění škody vzniklé na zástavě, a to jak v důsledku jednání třetích osob, tak v důsledku jiných skutečností nezávislých na vůli zástavce nebo třetích osob (vandalismus, živelní událost, odcizení, apod.) Zástavce se zavazuje pojištění udržovat po celou

dobu trvání zástavního práva a řádně platit pojistné. Zástavce je povinen nejméně 3 (tři) pracovní dny před splatností prokázat zástavnímu věřiteli zaplacení pojistného na další pojistné období. Zástavce je povinen písemně oznámit pojišťovně zřízení zástavního práva k zástavě a bere na vědomí, že zástavní věřitel může existenci zástavního práva příslušné pojišťovně kdykoliv rovněž prokázat.

VI. Vznik zástavního práva

1. Zástavní právo k zástavě zřízené dle této smlouvy ve prospěch zástavního věřitele vzniká vkladem do katastru nemovitostí.
2. Návrh na vklad zástavního práva a dalších práv dle čl. V. odst. 1 této smlouvy bude podán u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice, neprodleně, nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů od nabytí účinnosti této smlouvy. Podání návrhu na vklad podle této smlouvy je povinen zabezpečit zástavce.
3. Ustanovení odst. 2 tohoto článku nezabývá zástavního věřitele práva podat návrh na vklad sám, přičemž zástavce se zavazuje poskytnout zástavnímu věřiteli k tomu i v průběhu celého řízení o povolení vkladu veškerou potřebnou součinnost.
4. Správní poplatky spojené s podáním návrhu na vklad zástavního práva dle této smlouvy ponese zástavce.
5. Smluvní strany se tímto zavazují poskytnout si navzájem veškerou součinnost tak, aby návrh na vklad zástavního práva dle této smlouvy byl předložen do 10 (deseti) pracovní dnů ode dne podpisu této smlouvy smluvními stranami. Do dne vydání rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svým projevem vůle vázány.
6. Jestliže katastrální úřad návrh na vklad zamítne nebo řízení o povolení vkladu zastaví, je zástavce povinen poskytnout zástavnímu věřiteli potřebnou součinnost, aby případné překážky bránící zápisu práv ve prospěch zástavního věřitele byly bez zbytečného odkladu odstraněny.

VII. Výkon zástavního práva

1. Nebude-li některý ze Zajištěných dluhů uhrazen řádně a včas, je zástavní věřitel oprávněn uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy.
2. Zástavní věřitel písemně oznámí započetí výkonu zástavního práva zástavci, a to nejpozději 3 měsíce před předpokládaným dnem zpeněžení zástavy. V takovém oznámení zástavní věřitel zároveň sdělí, jakým způsobem své zástavní právo vykoná.
3. Zástavní věřitel je oprávněn podle své úvahy a na náklady zástavce zástavu prodat ve veřejné dražbě či jiným způsobem stanoveným pro prodej zástavy příslušnými právními předpisy.
4. Zástavce je povinen zpeněžení zástavy a uspokojení Zajištěných dluhů z výtěžku zpeněžení zástavy umožnit a strpět, poskytne zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost a vydá mu zástavu i s listinami potřebnými k jejímu převzetí, užívání a požívání.
5. Zástavní věřitel je oprávněn uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do výše Zajištěných dluhů ke dni zpeněžení zástavy.
6. Z výtěžku zpeněžení zástavy bude uspokojen kterýkoliv ze Zajištěných dluhů včetně jeho

příslušenství a nákladů souvisejících s prodejem zástavy. Bude-li výnos z prodeje zástavy vyšší, než bude činit dluh ze Zajištěné smlouvy, včetně jeho příslušenství, zavazuje se zástavní věřitel vyplatit zástavci částku představující rozdíl mezi částkou získanou prodejem zástavy a celkovou výší dluhu ze Zajištěné smlouvy, včetně příslušenství a nákladů souvisejících s prodejem zástavy.

VIII. Zánik zástavního práva

V případě, že Zajištěné dluhy vyplývající ze Zajištěné smlouvy budou řádně a včas splaceny, předá zástavní věřitel zástavci do 60 (šedesáti) kalendářních dnů návrh na vklad zániku zástavního práva k zástavě. Správní poplatek spojený s návrhem na výmaz zástavního práva k zástavě ponese zástavce.

IX. Ostatní ujednání

1. Zástavce není oprávněn postoupit jakákoliv svá práva z této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, a to ani částečně.
2. V případě porušení jakékoliv povinnosti podle této smlouvy zástavcem je zástavní věřitel oprávněn požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč (slovy: desettisícikorunčeských) v každém jednotlivém případě. Sjednáním smluvní pokuty ani jejím uhrazením není dotčeno právo na náhradu škody, případně jiné újmy v celém rozsahu. Smluvní pokuta je splatná na základě výzvy zaslané zástavním věřitelem zástavci, a to ve lhůtě v této výzvě uvedené.

X. Závěrečná ustanovení

1. Zástavce prohlašuje, že se seznámil se Zajištěnou smlouvou, vše mu bylo vysvětleno, porozuměl jejímu textu, s obsahem předložených listin souhlasí.
2. Pokud se jakékoli ustanovení této smlouvy stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto smlouvou jako celkem.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR 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), v platném znění.
4. Smluvní strany se dohodly, že zástavní věřitel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv. O uveřejnění smlouvy město bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyly-li kontaktní údaje zástavce uvedeny přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.
6. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství (§ 504 občanského zákoníku).

7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž zástavní věřitel obdrží jedno vyhotovení a zástavce obdrží dva stejnopisy. Zástavce předloží jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy příslušnému katastrálnímu úřadu pro účely vkladu zástavního práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
8. Tato smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
9. Veškeré změny této smlouvy musí být vyhotoveny písemně formou číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
10. Smluvní strany se dohodly na prodloužení promlčecí lhůty z této smlouvy na dobu 10 (deseti) let.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly s náležitou péčí, jejímu obsahu plně porozuměly, s jejím zněním souhlasí a na důkaz pravé a svobodné vůle připojují níže své podpisy.

V Pardubicích dne:

Za zástavního věřitele:

Za zástavce:

.....
Ing. Martin Charvát
primátor města

.....
Vít Drašar
starosta TJ

.....
Ing. Pavla Avramová
jednatelka TJ