



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

01. zasedání zastupitelstva města dne: 26. 1. 2012

Bod pořadu jednání:

Zástavní smlouva - bytové objekty v lokalitě U Sila

Zpracoval: Ivana Roncová, pověř.zast.ved.odd.evid. majetku a dispozic
odbor, oddělení: odbor ekonomiky a majetku
telefon: 48 524 3312

Schválil: vedoucí oddělení Ivana Roncová, pověřená zastupováním
vedoucí odboru Ing. Tomáš Pozner

Projednáno: RM dne 17. 1. 2012

Poznámka:

Předkládá: *Bc. Martina Rosenbergová, v.r.*
primátorka Statutárního města Liberec
Bc. Jiří Šolc, v.r. náměstek primátorky

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

zřízení zástavního práva k bytovým objektům čp. 1201 – 1206, katastrální území Vratislavice nad Nisou, ve prospěch České spořitelny a. s. , se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 4524782, zapsané v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360

a u k l á d á

Bc. Martině Rosenbergové – primátorce Statutárního města Liberec podepsat zástavní smlouvy k bytovým objektům čp. 1201 – 1206, katastrální území Vratislavice nad Nisou ve prospěch České spořitelny a. s..

T: neprodleně

Důvodová zpráva

Stavební firma Interma, a. s. postavila v letech 1996 – 1999 6 bytových domů s celkem 257 byty v lokalitě U Síla, v k. ú. Vratislavice nad Nisou. Stalo se tak na základě 3 smluv o sdružení finančních prostředků uzavřených mezi Interma a Městem Liberec v letech 1995 a 1996. Město v těchto smlouvách figuruje jako příjemce investiční dotace ze státního rozpočtu a na jejich základě se po dokončení staveb stalo 51% spoluvlastníkem objektů. Druhým spoluvlastníkem s podílem 49% je Interma, a. s. , která akci financovala z části z hypotéčního úvěru, poskytnutého Českomoravskou hypotéční bankou, a. s., v letech 2009 – 10 došlo k refinancování projektu a původní úvěr byl nahrazen investičním úvěrem poskytnutých Komerční bankou, a. s. .

Společnost Interma BYTY, akciová společnost obdržela nabídku od České spořitelny a. s. na refinancování shora uvedeného projektu, přičemž nový investiční úvěr poskytnutý Českou spořitelnou a. s. bude mít oproti dosavadnímu úvěru zásadně výhodnější parametry, zejména pokud jde o úrokovou sazbu, dobu splatnosti a další nákladové položky.

Z tohoto důvodu žádá Interma BYTY, akciová společnost o schválení zřízení zástavního práva k zajištění shora uvedeného úvěru poskytnutého Českou spořitelnou, a. s. a o uzavření nové zástavní smlouvy s Českou spořitelnou, a. s..

Na základě jednání se zástupcem Interma BYTY, akciová společnost, bylo dohodnuto, že dalším krokem v součinnosti se Statutárním městem Liberec, zajistí Interma BYTY, a. s. veškeré podklady k uzavření nové zástavní smlouvy s Českou republikou – Ministerstvem pro místní rozvoj a Českou republikou – Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Tuto novou verzi smlouvy předloží Interma BYTY a. s. ke schválení orgánům města prostřednictvím odboru ekonomiky a majetku.

Rada města dne 17.1.2012 souhlasí se zřízením zástavního práva k bytovým objektům čp. 1201 – 1206, katastrální území Vratislavice nad Nisou, ve prospěch České spořitelny a. s. , se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 4524782, zapsané v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360

**SMLOUVA O ZASTAVENÍ NEMOVITOSTI
č. ZN/1809/11/LCD**

1. obchodní firma: **Česká spořitelna, a.s.**
sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00
IČ: 45244782
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171
jako zástavní věřitel (dále jen „**Banka**“)

a

2. název: **STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC**
sídlo: Liberec - Liberec I-Staré Město, nám. Dr. E. Beneše 1/1, PSČ: 460 01
IČ: 00262978

jako zástavce (dále jen „**Zástavce I**“)

a

obchodní firma: **Interma BYTY, akciová společnost**
sídlo: Liberec 1, Masarykova 522/12, PSČ: 460 01
IČ: 28726341
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2134
jako zástavce (dále jen „**Zástavce II**“)

(Zástavce I a Zástavce II jednotlivě dále jen „**Zástavce**“ nebo též společně dále jen „**Zástavci**“)

uzavírají tuto smlouvu o zastavení nemovitosti:

**ČLÁNEK I
VYMEZENÍ POJMŮ**

1. Pojmy psané s velkým počátečním písmenem, v jednotném i množném čísle, mají pro účely této Smlouvy význam uvedený v tomto ustanovení:

„**Klient**“ znamená Zástavce II;

„**Nemovitosti**“ nemovitosti tak, jak jsou specifikovány v čl. III, odst. 1 této Smlouvy, jednotlivě či společně, dle kontextu;

„**Obchodní den**“ kterýkoli den, kdy je otevřena Banka a další banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů. Pro platby v jiné měně než v českých korunách je to kterýkoli den, kdy jsou otevřeny banky a prováděna vypořádání devizových obchodů v České republice a v hlavním finančním centru pro měnu, v níž jsou platby denominovány. Finanční centrum je místo, kde se převážně kotují úrokové sazby pro danou měnu a kde se vypořádávají platby v takové měně;

„**Obchodní zákoník**“ zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„**Orgán veřejné moci**“ instituce nadaná pravomocí vydat závazné a vymahatelné rozhodnutí (soud, rozhodce či rozhodčí soud, orgán státní správy či samosprávy, aj. příslušný subjekt, orgán či organizace);

„**Smlouva**“ tato smlouva o zastavení Nemovitostí včetně všech součástí, příloh a dodatků;

„**Zajištěná smlouva**“ každá smlouva o bankovním obchodu specifikovaná v rámci definice Zajištěných pohledávek;

„**Zajištěné pohledávky**“ pohledávky Banky existující, budoucí, nepodmíněné i ty, jejichž vznik je závislý na splnění podmínky, a to:

- (a) pohledávky na splacení jistiny a příslušenství úvěru podle smlouvy č. 1809/11/LCD, o poskytnutí úvěru ve výši CZK 82.100.000,- (slovy: Osmdesát dva miliony jedno sto tisíc korun českých), uzavřené mezi Bankou a Klientem dne a dále pohledávky vyplývající z odstoupení od této smlouvy o poskytnutí úvěru;

- (b) pohledávky, které vzniknou v období ode dne uzavření této Smlouvy do 31.3.3037 ze Zajištěné smlouvy specifikované výše pod písm. (a) a z této Smlouvy, resp. pohledávky z bankovních služeb poskytnutých na základě Zajištěné smlouvy, jestliže by byla shledána neplatnou, a to vše až do celkové výše CZK 82.100.000,- (slovy: Osmdesát dva miliony jedno sto tisíc korun českých);

„Zástavní právo“ zástavní právo k Nemovitostem zřízené podle této Smlouvy ve prospěch Banky.

ČLÁNEK II PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Smluvní strany konstatují, že Banka a Klient uzavřeli smlouvu o bankovním obchodu (Zajištěná smlouva ve smyslu čl. I této Smlouvy), při jehož realizaci budou vznikat platební povinnosti Klienta vůči Bance. Součástí ujednání Zajištěné smlouvy je závazek Klienta zajistit splnění pohledávek Banky Zástavním právem, resp. takové zajištění opatřit.
2. Předmětem této Smlouvy je zřízení Zástavního práva a sjednání některých podmínek uspokojení Zajištěných pohledávek.

ČLÁNEK III PŘEDMĚT ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

1. Touto Smlouvou Zástavce k zajištění řádného a včasného splnění Zajištěných pohledávek zřizuje a Banka přijímá Zástavní právo k následujícím Nemovitostem:

- budova č.p. 1201, v části obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, na pozemku parc. č. 2209/7 (pozemek na jiném listu vlastnictví);
- budova č.p. 1202, v části obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, na pozemku parc. č. 2209/8 (pozemek na jiném listu vlastnictví);
- budova č.p. 1203, v části obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, na pozemku parc. č. 2209/9 (pozemek na jiném listu vlastnictví);
- budova č.p. 1204, v části obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, na pozemku parc. č. 2209/10 (pozemek na jiném listu vlastnictví);
- budova č.p. 1205, v části obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, na pozemku parc. č. 2209/12 (pozemek na jiném listu vlastnictví);
- budova č.p. 1206, v části obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, na pozemku parc. č. 2209/11 (pozemek na jiném listu vlastnictví);

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, pro katastrální území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec (dále jen „**Nemovitosti I**“), a dále

- pozemek parc. č. 2209/7;
- pozemek parc. č. 2209/8;
- pozemek parc. č. 2209/9;
- pozemek parc. č. 2209/10;
- pozemek parc. č. 2209/11;
- pozemek parc. č. 2209/12;
- pozemek parc. č. 2209/51;
- pozemek parc. č. 2209/52;
- pozemek parc. č. 2209/53;
- pozemek parc. č. 2209/54;
- pozemek parc. č. 2209/55;
- pozemek parc. č. 2209/58;
- pozemek parc. č. 2209/63;
- pozemek parc. č. 2209/64;
- pozemek parc. č. 2209/66;
- pozemek parc. č. 2209/67;
- pozemek parc. č. 2209/68;

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, pro katastrální území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec (dále jen „**Nemovitosti II**“).

2. Zástavní právo se zřizuje též ke všem součástem a příslušenstvím Nemovitostí i k jejich případným přírůstkům.
3. Zástavci prohlašují, že:
 - (i) Nemovitosti I jsou v podílovém vlastnictví s tím, že spoluvlastnické podíly jednotlivých spoluvlastníků činí:
 - spoluvlastník Zástavce I - podíl 51/100;
 - spoluvlastník Zástavce II - podíl 49/100.
 -
 - (ii) Nemovitosti II jsou ve výlučném vlastnictví Zástavce II.

ČLÁNEK IV VZNIK A ZÁNÍK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

1. Zástavní právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí.
2. Zástavce je povinen bezodkladně a na své náklady podat návrh na vklad Zástavního práva ve znění podepsaném Bankou příslušnému katastrálnímu úřadu a do deseti (10) Obchodních dnů po uzavření této Smlouvy předložit Bance stejnopis návrhu s vyznačenou doložkou katastrálního úřadu o jeho přijetí. Tím není dotčeno právo Banky podat návrh na vklad Zástavního práva samostatně. Zástavce je v takovém případě povinen poskytnout Bance potřebnou součinnost a zavazuje se uhradit Bance bez prodlení všechny náklady spojené s vkladem Zástavního práva.
3. Smluvní strany se dohodly, že podle této Smlouvy bude proveden vklad zástavního práva do katastru nemovitostí takto:
 - (a) V části C příslušného listu vlastnictví:

zástavní právo ve prospěch České spořitelny, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00, IČ: 45244782, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171, k zajištění:

 - (i) pohledávek ze smlouvy o poskytnutí úvěru, č. 1809/11/LCD, do celkové výše CZK 82.100.000,- (slovy: Osmdesát dva miliony jedno sto tisíc korun českých) s příslušenstvím;
 - (ii) veškerých budoucích pohledávek České spořitelny, a.s. do celkové výše CZK 82.100.000,- (slovy: Osmdesát dva miliony jedno sto tisíc korun českých), které jí mohou vzniknout od (... doplňte datum uzavření této zástavní smlouvy) do 31.3.2037.
 - (b) Ostatní části příslušného listu vlastnictví beze změn.
4. Zástavce je dále povinen bez zbytečného odkladu po zápisu vkladu doložit Bance vznik Zástavního práva předložením výpisu z katastru nemovitostí s obsahem odpovídajícím podmínkám dohodnutým v čl. IV, odst. 3 této Smlouvy.
4. Zástavní právo zaniká uhrazením Zajištěných pohledávek, pokud žádné další takové pohledávky již nemohou vzniknout, a dalšími způsoby v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Návrh na výmaz Zástavního práva z katastru nemovitostí podá po jeho zániku Zástavce na vlastní náklady.

ČLÁNEK V PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY ZÁSTAVCE

1. Zástavce prohlašuje, že:
 - (a) uzavření této Smlouvy, převzetí závazků z ní a plnění povinností Zástavce je v souladu s interními předpisy Zástavce upravujícími jeho vznik a činnost a bylo schváleno oprávněnými orgány a osobami a že Zástavce tímto jednáním neporuší právní předpis, rozhodnutí Orgánu veřejné moci, vlastní závazek ani právo třetí osoby, a že je oprávněn k tomuto jednání bez jakýchkoli omezení;
 - (b) se seznámil se Zajištěnou smlouvou, podmínkami plnění Zajištěných pohledávek a souhlasí s nimi;
 - (c) veškeré dokumenty a další informace poskytnuté Bance v souvislosti s projednáváním a uzavřením této Smlouvy jsou pravdivé, úplné, správné a nejsou v žádném podstatném ohledu zavádějící, jejich obsah představuje úplný, ucelený a věrný přehled o jeho celkové ekonomické situaci ke dni podpisu této Smlouvy a jeho schopnosti v budoucnu plnit závazky z ní, a že ode dne, kdy byly uvedené dokumenty a další informace Bance poskytnuty, nedošlo k žádným podstatným změnám skutečností, kterých se tyto informace týkají;
 - (d) mu není známa žádná skutečnost, která by mohla bránit provedení vkladu Zástavního práva ve prospěch Banky do katastru nemovitostí;
 - (e) Nemovitosti na nikoho nepřevedl ani se k převodu nezavázal, s výjimkou budoucího převodu ideálního spoluvlastnického podílu Zástavce I na Nemovitostech I do vlastnictví Zástavce II;
 - (f) Nemovitosti nejsou zatíženy žádným věcným právem (zástavním právem, předkupním právem, věcným břemenem) ani jiným obdobným právem nebo závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by Zástavce omezovalo v možnosti disponovat s Nemovitostmi nebo snižovalo jejich tržní hodnotu s výjimkou práv třetích osob, jak jsou zapsána na příslušných výpisech z katastru nemovitostí ze dne 28.11.2011;
 - (g) ve vztahu k Nemovitostem nebyla zahájena žádná řízení ve smyslu § 9, odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, například restituční, vyvlastňovací nebo jiná obdobná řízení ani neexistují žádné nároky třetích osob v souvislosti s Nemovitostmi, nedošlo k ukončení či úkonu směřujícímu k ukončení platnosti smlouvy, která je nabývacím titulem Zástavce k Nemovitostem ani u takové smlouvy nedošlo ke splnění rozvazovací či jiné obdobné podmínky;

- (h) si není vědom, že by Orgán veřejné moci vedl jakékoli řízení, které by mohlo nepříznivým způsobem ovlivnit jeho schopnost řádně a včas plnit závazky vyplývající pro něj z této Smlouvy nebo jeho celkovou ekonomickou situaci, nebo že by zahájení takového řízení hrozilo.

2. Zástavce se zavazuje, že:

- (a) zřídí Zástavní právo pro Banku;
- (b) bude informovat Banku o:
 - (i) změně některé ze skutečností uváděných v prohlášení učiněném v čl. V této Smlouvy, sdělených Bance při jednání o této Smlouvě nebo později ve vztahu k Nemovitostem;
 - (ii) uplatnění či vzniku práv třetích osob k Nemovitostem;
 - (iii) poškození, zničení či jiném znehodnocení Nemovitostí;
 - (iv) jiných skutečnostech, které mohou mít podstatný negativní vliv na hodnotu Nemovitostí, na možnost a rozsah uspokojení Banky ze Zástavního práva, na schopnost Zástavce plnit závazky z této Smlouvy, nebo mohou být z jiného důvodu důležité pro vztah Zástavce a Banky;

a podle povahy oznamované skutečnosti ji doloží dostupnými dokumenty nebo jiným průkazným způsobem, a to ve lhůtě deseti (10) Obchodních dnů ode dne, kdy se o takové skutečnosti dověděl nebo mohl dovědět;

- (c) bez předchozího písemného souhlasu Banky po dobu trvání Zástavního práva Nemovitosti na nikoho nepřevéde, nezatíží žádným věcným právem (předkupním právem, věcným břemenem) ani jiným obdobným právem nebo závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by jej omezovalo v možnosti disponovat s Nemovitostmi nebo snižovalo jejich tržní hodnotu;
- (d) bez předchozího písemného souhlasu Banky neučiní jakýkoli úkon, které by mohl mít za následek změnu stavebně technického charakteru nebo účelového určení jednotlivých Nemovitostí či jinou obdobnou změnu stavby nebo změnu druhu jednotlivých pozemků;
- (e) bude spravovat Nemovitosti s péčí řádného hospodáře a udržovat je v řádném a provozuschopném stavu a učiní vše potřebné, aby nedošlo ke zhoršení kvality a hodnoty Nemovitostí;
- (f) učiní vše pro to, aby práva Banky na uspokojení Zajištěných pohledávek z peněžních prostředků získaných zpeněžením Nemovitostí nebyla nijak a ničím negativně dotčena, a zdrží se všeho, co by bylo způsobilé tato práva Banky resp. jejich uplatnění Bankou ohrozit nebo poškodit;
- (g) umožní vstup do Nemovitostí a jejich zevrubnou prohlídku pověřeným zástupcům Banky, znalci určenému Bankou a zájemcům o koupi Nemovitostí;
- (h) v případě prodeje Nemovitostí ve veřejné dražbě umožní na výzvu Banky stanovení ceny Nemovitostí a jejich kontrolu podle příslušných obecně závazných právních předpisů upravujících veřejné dražby;
- (i) uhradí veškeré platby vynakládané v souvislosti s touto Smlouvou (zejména náklady spojené se zřízením a vkladem Zástavního práva do katastru nemovitostí a jeho výmazem apod.) přímo oprávněné osobě; pokud by některý náklad nesla Banka, uhradí Bance takovou platbu nejpozději do deseti (10) Obchodních dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě.

3. Pojištění Nemovitostí (budov a staveb):

- (a) nejsou-li Nemovitosti pojištěny pojistitelem a za podmínky, které Banka akceptovala, zavazuje se Zástavce do jednoho (1) měsíce po uzavření této Smlouvy, nestanoví-li Zajištěná smlouva jinou lhůtu, pojištit Nemovitosti nebo jakoukoli jejich část včetně příslušenství pro případ vzniku škody v důsledku jejich zničení či poškození, a to u pojistitele a s pojistnými podmínkami Bankou akceptovanými. Ve stejné lhůtě je Zástavce povinen:
 - (i) doložit Bance vznik pojištění originálem nebo úředně ověřenou kopií pojistné smlouvy; a
 - (ii) zřídit ve prospěch Banky zástavní právo k pohledávce na pojistné plnění za účelem zajištění řádného a včasného splnění Zajištěných pohledávek, a to na základě zástavní smlouvy, která bude po formální a obsahové stránce Bankou akceptována;
- (b) Zástavce je povinen oznámit Bance skutečnost, že hodlá Nemovitosti pojištit novou pojistnou smlouvou, případně změnit podmínky platné pojistné smlouvy, a to nejméně deset (10) Obchodních dnů před provedením takové změny. Zástavce je povinen do pěti (5) Obchodních dnů po uzavření nové pojistné smlouvy doložit vznik pojištění originálem nebo úředně ověřenou kopií pojistné smlouvy. Ve stejné lhůtě je Zástavce povinen zřídit ve prospěch Banky zástavní právo k pohledávce na pojistné plnění za účelem zajištění řádného a včasného splnění Zajištěných pohledávek, a to na základě zástavní smlouvy, která bude po formální a obsahové stránce Bankou akceptována;
- (c) Zástavce se zavazuje Bankou schválené pojištění Nemovitostí do doby zániku Zajištěných pohledávek jejich splacením udržovat a rozšiřovat zejména v závislosti na hodnotě Nemovitostí a pojistných podmínkách pojistitele tak, aby v případě pojistné události pojistitel poskytl nejvyšší objektivně možné plnění;
- (d) k prokázání existence a trvání požadovaného pojištění předloží Zástavce Bance doklady o zaplacení pojistného, a to vždy nejpozději do deseti (10) Obchodních dnů po termínu splatnosti smluvně sjednané platby pojistného. Na žádost Banky je Zástavce povinen v Bankou určené přiměřené lhůtě předložit doklady prokazující existenci pojištění kdykoli za trvání této Smlouvy.

ČLÁNEK VI REALIZACE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

1. Nebude-li některá Zajištěná pohledávka uhrazena řádně a včas, má Banka právo na uspokojení Zajištěné pohledávky z výtěžku zpeněžení Nemovitostí. Výběr způsobu zpeněžení závisí výhradně na rozhodnutí Banky. V případě neúspěchu zvoleného způsobu zpeněžení je Banka oprávněna pokračovat kterýmkoli z dalších způsobů zpeněžení Nemovitostí. V případě přebytku ze zpeněžení Nemovitostí po uspokojení splatných Zajištěných pohledávek je Banka oprávněna zbylou částku držet jako jistotu až do splnění poslední ze Zajištěných pohledávek s tím, že Banka není povinna tuto částku úročit. Zástavce poskytne Bance na její výzvu veškerou součinnost nezbytnou k naplnění účelu jistoty. Pokud Zajištěné pohledávky zanikly a další takové pohledávky již nemohou vzniknout, bude přebytek převeden na bankovní účet písemně určený Zástavcem.
2. Zástavce je oprávněn složit obvyklou cenu Nemovitostí. Obvyklá cena Nemovitostí bude určena znaleckým posudkem, který provede znalec určený Bankou. Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku nese Zástavce. Banka je povinna na výzvu sdělit Zástavci, jakým způsobem má složit obvyklou cenu Nemovitostí. Od okamžiku složení obvyklé ceny Nemovitostí se Zástavní právo nadále vztahuje na složenou obvyklou cenu Nemovitostí a zaniká ve vztahu k Nemovitostem. Banka je oprávněna obvyklou cenu Nemovitostí držet jako jistotu do splnění Zajištěných pohledávek; Banka není povinna složenou obvyklou cenu Nemovitostí úročit.
3. Banka je oprávněna inkasovat částky odpovídající svým splatným pohledávkám za Zástavcem z disponibilních zůstatků na účtech vedených Bankou pro Zástavce a použít je na jejich úhradu. Banka je oprávněna započítat své splatné pohledávky za Zástavcem proti jakýmkoliv pohledávkám Zástavce za Bankou. Právo inkasovat částky nebo započítat pohledávky má Banka bez ohledu na splatnost pohledávek Zástavce, pokyny Zástavce k nakládání s prostředky, na měnu, ve které jsou prostředky denominovány, a právní vztah, ze kterého vyplývají. Ustanovení § 361 Obchodního zákoníku se pro vztahy mezi Zástavcem a Bankou podle této Smlouvy nepoužije.
4. Je-li pohledávka Banky za Zástavcem evidována v jiné měně, než je měna pohledávky Zástavce, bude přepočten proveden za použití kurzu Banky CZK - deviza střed, platného pro den provedení přepočtu. Pokud použití směnného kurzu stanoveného k tomuto dni není z jakéhokoli důvodu možné, použije Banka směnný kurz stanovený k nejbližšímu předcházejícímu Obchodnímu dni.

ČLÁNEK VII SMLOUVA O BUDOUCÍ ZÁSTAVNÍ SMLouvĚ

1. Zástavce se zavazuje uzavřít bez zbytečného odkladu s Bankou další zástavní smlouvu a zřídit zástavní právo ve prospěch Banky k zajištění Zajištěných pohledávek za podmínek obdobných v této Smlouvě v případě, že na Nemovitostech dojde ke stavbě, která není předmětem Zástavního práva. Zástavce je povinen tak učinit neprodleně poté, kdy nejdříve bude možné provést evidenci těchto staveb v katastru nemovitostí alespoň jako rozestavěné budovy, případně neodkladně po vzniku těchto staveb, pokud se tyto stavby neevizují v katastru nemovitostí.
2. Na výzvu Banky a za podmínek pro ni přijatelných je Zástavce povinen:
 - (a) pojistit nemovitosti specifikované v čl. VII, odst. 1 této Smlouvy; a
 - (b) podle požadavku Banky buď uzavřít s Bankou smlouvu o zřízení zástavního práva k pohledávkám z tohoto pojištění anebo vinkulovat pojištění plnění z tohoto pojištění ve prospěch Banky.

ČLÁNEK VIII SMLUVNÍ POKUTA

1. Pokud kterékoli z prohlášení Zástavce podle této Smlouvy je nepravdivé, nepřesné, neúplné nebo v podstatném ohledu zavádějící anebo poruší-li Zástavce některý závazek podle této Smlouvy, je Banka oprávněna v každém jednotlivém případě porušení této Smlouvy požadovat smluvní pokutu ve výši 1 % z částky kalkulované jako součet nominálních hodnot všech částek uvedených v čl. I této Smlouvy v rámci vymezení Zajištěných pohledávek; do tohoto součtu se však nezapočítává maximální částka vymezená pro pohledávky, které vzniknou ode dne uzavření této Smlouvy. Banka je oprávněna takto stanovenou výši smluvní pokuty přiměřeně snížit.
2. Zánik Smlouvy, existence okolností vylučujících odpovědnost ani nedostatek zavinění Zástavce nezpůsobují zánik nároku Banky na smluvní pokutu. Uhrazením smluvní pokuty nezaniká povinnost Zástavce splnit porušený závazek, nárok Banky na náhradu škody ani jiná práva v takovém případě Bance náležící. Zástavce je povinen zaplatit smluvní pokutu na základě písemné výzvy Banky se sdělením důvodu jejího uplatnění, výše, lhůty splatnosti a čísla účtu, na který má být platba poukázána.

ČLÁNEK IX ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu všech smluvních stran. Zástavce není oprávněn tuto Smlouvu vypovědět ani od ní odstoupit.
2. Tato Smlouva je podepsána v osmi (8) vyhotoveních, z nichž každý ze Zástavců a Banka obdrží po jednom (1) vyhotovení a pět (5) vyhotovení je určeno pro účely podání u příslušného katastrálního úřadu.
3. Bude-li některé ujednání této Smlouvy shledáno neplatným či nevymahatelným, bude nahrazeno ustanovením s účinky maximálně se blížícími záměru sledovanému původním ujednáním.
4. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky.
5. Písemnosti budou zasílány takto: Bance na adresu: Česká spořitelna, a.s., Developerské centrum Liberec, Liberec, Felberova 12/9, PSČ: 461 98 a ostatním smluvním stranám na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy; v případě změny adresy u kterékoliv ze smluvních stran budou písemnosti zasílány na adresu, která bude příslušnou smluvní stranou v dostatečném předstihu písemně oznámena ostatním smluvním stranám. V případě, že se písemnost odeslaná na adresu podle tohoto odstavce vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenou dnem doručení vrácené zásilky odesílateli.
6. Tato Smlouva se řídí českým právním řádem.
7. Zástavce podpisem této Smlouvy prohlašuje ve smyslu § 401 Obchodního zákoníku, že souhlasí s prodloužením promlčecí doby, po kterou je Banka oprávněna uplatnit vůči němu nároky vzniklé z této Smlouvy, a to celkově na dobu deseti (10) let od počátku běhu promlčecí doby.
8. Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění: Uzavření této Smlouvy bylo schváleno **zastupitelstvem** Zástavce I, a to usnesením č. [] přijatým na schůzi **zastupitelstva** konané dne []

NA DŮKAZ ČEHOŽ připojují své podpisy:

Česká spořitelna, a.s.

Podpis: _____
Jméno: _____
Funkce: _____
Datum: _____

Podpis: _____
Jméno: _____
Funkce: _____
Datum: _____

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Podpis: _____
Jméno: _____
Funkce: _____
Datum: _____

Podpis: _____
Jméno: _____
Funkce: _____
Datum: _____

Interma BYTY, akciová společnost

Podpis: _____
Jméno: _____
Funkce: _____
Datum: _____

Podpis: _____
Jméno: _____
Funkce: _____
Datum: _____

Čas posledního podpisu: _____

Interma BYTY, akciová společnost

Masarykova 522/12, 460 01 Liberec 1

IČ 28726341

zaps. v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl B vložka 2134
tel. 485221111, fax 485221222

Statutární město Liberec
nám. Dr. Edvarda Beneše 1
460 59 Liberec

Žádost o poskytnutí součinnosti při zřízení zástavního práva

I. Východí skutečnosti

Tuto žádost podáváme v souvislosti s plánovanou operací refinancování 6ti bytových domů s obecními byty v lokalitě U Sila, Liberec. Operace se vztahuje k následujícím domům s obecními byty v Liberci - Zeleném údolí, ul. U Sila (k. ú. Vratislavice nad Nisou):

- **dům č. p. 1201 na pozemku p. č. 2209/7 (dům 1A)**
kolaudační rozhodnutí č. j. SDÚ/7110/100/97 – Re z 4.2.1997 nabylo právní moci dne 21.2.1997;
- **dům č. p. 1202 na pozemku p. č. 2209/8 (dům 1B)**
kolaudační rozhodnutí č. j. SDÚ/7110/1676,2606/97 – Re z 9.6.1997 nabylo právní moci dne 24.6.1997;
- **dům č. p. 1203 na pozemku p. č. 2209/9 (dům 1C)**
kolaudační rozhodnutí č. j. SDÚ/7110/4177/97 – Re z 8.10.1997 nabylo právní moci dne 9.10.1997;
- **dům č. p. 1204 na pozemku p. č. 2209/10 (dům 1D)**
kolaudační rozhodnutí č. j. SDÚ/7110/5482/97 – Re z 22.12.1997 nabylo právní moci dne 14.1.1998;
- **dům č. p. 1205 na pozemku p. č. 2209/12 (dům 1E)**
kolaudační rozhodnutí č. j. SDÚ/7110/3520/98 – Re z 21.9.1998 nabylo právní moci dne 25.9.1998;
- **dům č. p. 1206 na pozemku p. č. 2209/11 (dům 1F)**
kolaudační rozhodnutí č. j. SDÚ/7110/1071/99 – Re z 22.4.1999 nabylo právní moci dne 10.5.1999;

Uvedené bytové domy jsou v podílovém spoluvlastnictví společnosti Interma BYTY, akciová společnost, Liberec a Statutárního města Liberec, přičemž jejich ideální spoluvlastnické podíly na každém z domů jsou následující:

Statutární město Liberec - 51%;

Interma BYTY, akciová společnost - 49%;

a takto je též spoluvlastnictví zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1331 pro k. ú. Vratislavice nad Nisou u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec. Vzájemná práva a povinnosti spoluvlastníků jsou upravena spoluinvestorskými smlouvami:

- čj. 4100/96/30/PD ze dne 13.12.1995 ve znění dodatků 1 a 2 (ohledně domu 1A),
- čj. 4100/96/105/PD ze dne 19.9.1996 ve znění dodatků 1 a 2 (ohledně domů 1B, 1C a 1D),
- čj. 4100/96/128/PD ze dne 12.12.1996 ve znění dodatků 1 a 2 (ohledně domů 1E a 1F).

Výstavba všech výše uvedených domů byla realizována za účasti prostředků ze státní investiční dotace na podporu výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury v obci, přičemž tyto prostředky byly do

výstavby vloženy jako podíl Statutárního města Liberec na úhradě celkových nákladů. Veškeré zbývající náklady na výstavbu domů nesl jejich druhý spoluvlastník a tato část nákladů byla hrazena prostřednictvím poskytnutého úvěru. Původně se jednalo o hypoteční úvěr poskytnutý Českomoravskou hypoteční bankou, a. s., v letech 2009-10 pak došlo k refinancování projektu a původní úvěr byl nahrazen investičním úvěrem poskytnutým Komerční bankou, a.s. K zajištění pohledávek Komerční banky, a. s. vůči společnosti Interma BYTY, akciová společnost z poskytnutého investičního úvěru je aktuálně ke všem shora uvedeným domům zřízeno následující zástavní právo:

- zástavní právo k zajištění pohledávek ve výši **86 000 000,- Kč**, budoucích pohledávek ve výši **86 000 000,- Kč** a budoucích pohledávek ve výši **8 600 000,- Kč** k domům č. p. 1201, 1202, 1203, 1204, 1205 a 1206 ve prospěch **Komerční banky, a.s.**

II. Popis realizované operace

Společnost Interma BYTY, akciová společnost obdržela nabídku od České spořitelny, a. s. na refinancování shora uvedeného projektu, přičemž nový investiční úvěr poskytnutý Českou spořitelnou, jehož prostřednictvím bude splacen celý dosavadní úvěr poskytnutý Komerční bankou, bude mít oproti tomuto dosavadnímu úvěru zásadně výhodnější parametry, zejména pokud jde o úrokovou sazbu, dobu splatnosti a další nákladové položky. Společnost Interma BYTY, akciová společnost se ve snaze o maximální úsporu finančních prostředků vynakládaných na pořízení a udržení společného majetku rozhodla nabídku České spořitelny akceptovat a realizovat tedy změnu poskytovatele úvěru. V rámci operace refinancování bude třeba učinit, mimo jiné, následující kroky:

- 1) zajištění pohledávek České spořitelny z nového investičního úvěru, který bude poskytnut ve výši aktuálního zůstatku dosavadního úvěru Komerční banky (k 31.12.2011 činí zůstatek 81,5 mil Kč), zástavním právem ke shora uvedeným domům;
- 2) výmaz dosavadního zástavního práva ve prospěch Komerční banky (viz shora) z katastru nemovitostí. Toto zástavní právo zanikne splacením dosavadního úvěru z prostředků získaných čerpáním úvěru nového.

Žádost:

Žádáme Vás tímto o souhlas se zřízením zástavního práva k zajištění shora uvedeného úvěru poskytnutého Českou spořitelnou, a. s. a o **uzavření nové zástavní smlouvy s Českou spořitelnou, a. s.** (zástavní smlouvu bude za straně zástavce uzavírat Statutární město Liberec společně s Interemou BYTY, a. s. a zástavou budou shora uvedené domy jako celek). Navrhované znění zástavní smlouvy Vám předáme ihned poté, co je obdržíme od banky.

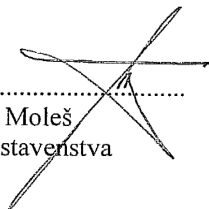
V důsledku uskutečnění shora uvedené operace nedojde k žádné změně postavení Statutárního města Liberec, jako spoluvlastníka předmětných nemovitostí, a operace nebude mít ani žádný vliv na podmínky sjednané pro poskytnutou státní investiční dotaci na podporu výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury v obci.

S ohledem na probíhající harmonogram realizace refinancování projektu Vás tímto prosíme o vyřízení naší žádosti v co možná nejkratším termínu a zároveň tímto za její vyřízení děkujeme.

V Liberci dne 14.12.2011

Interma BYTY, akciová společnost

.....
Ing. Slavomír Moleš
předseda představenstva



.....
Jan Plocek
místopředseda představenstva

