

Plánovací smlouva etapa A – Dodatek č. 1

Investor:	NJ Development a.s.
Sídlem:	Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	039 45 545
Zapsaný v OR:	B 20547 vedená u Městského soudu v Praze
Zastoupený:	Davidem Mikulou, členem představenstva

(dále jen „Investor“)

a

Obec:	Obec Jenštejn
Sídlem:	9. května 60, PSČ 250 73, Jenštejn
IČO:	002 40 249
Zastoupený:	Norbertem Hlaváčkem, starostou

(dále jen „Obec“)

(Investor a Obec společně dále jen „Smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, dle příslušných ustanovení obecně závazných právních předpisů tento dodatek č. 1 k Plánovací smlouvě uzavřené mezi Smluvními stranami dne **24. 1. 2017**, upravující vzájemná práva a povinnosti Smluvních stran související s realizací projektu výstavby „Nový Jenštejn – rozšíření lokality – Etapa 5A, Areál 30 RD“ (dále jen „**Dodatek**“ resp. jen „**Smlouva**“).

1. PŘEDMĚT DODATKU

1.1 Smluvní strany tímto, na základě vzájemného konsenzu, mění, resp. doplňují tímto Dodatkem Smlouvu takto:

1.1.1. Článek 6. odst. 6.6 Smlouvy se mění, tak, že tento nově zní (viz *kurzíva*):

„Investor ve lhůtě do sto dvaceti (120) dnů od nabytí právní moci územního rozhodnutí pro Stavební úpravy uzavře s Obcí smlouvu o zřízení zástavního práva prvního v pořadí na dobu trvání této Smlouvy, a to zástavního práva k pozemku parc. č. 202/112, o výměře 845 m², a dále k pozemku parc.č. 202/113, o výměře 799 m², vše v katastrálním území Jenštejn, obec Jenštejn, k zajištění případných dluhů a povinností Investora vůči Obci.

Smluvními stranami odsouhlasený text zástavní smlouvy (s vynechanými údaji, které ke dni podpisu Smlouvy nejsou známy) tvoří Přílohu č. 8 této Smlouvy.

Zástavní právo dle tohoto ujednání slouží k zajištění následujících dluhů vznikajících vůči Obci jako zástavnímu věřiteli, ať už existujících nebo budoucích, podmíněných či

nepodmíněných, a to vždy včetně veškerého příslušenství takových dluhů, či pohledávek takovým dluhům odpovídajícím:

- a) *dluhy Investora jako zástavce vůči Obci jako zástavnímu věřiteli vzniklé v důsledku porušení této Smlouvy Investorem; a/nebo*
- b) *dluhy Investora jako zástavce vůči Obci jako zástavnímu věřiteli vzniklé v důsledku poškození majetku Obce v souvislosti s realizací Projektu dle této Smlouvy; a/nebo*
- c) *jakékoliv další dluhy Investora jako zástavce vůči Obci jako zástavnímu věřiteli vzniklé do 5 let od uzavření této Smlouvy v souvislosti s realizací jakékoli výstavby Investora v katastrálním území Jenštejn,*

vždy do maximální výše jistiny těchto dluhů 5.000.000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) a jejich příslušenství.“

- 1.2. Příloha č. 8 Smlouvy se v celém rozsahu nahrazuje dokumentem, který tvoří Přílohu č. 1 tohoto Dodatku.
- 1.3. Ve zbývajícím rozsahu (v tomto Dodatku výslovně neuvedeném) zůstávají ujednání Smlouvy tímto Dodatkem nedotčena.

2. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 2.1 Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek před jeho uzavřením přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určité a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své podpisy.
- 2.2 Uzavření tohoto Dodatku bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Jenštejn č. 6-1/30/2014-2018 ze dne 3. 10. 2017.
- 2.3 Přílohou tohoto Dodatku je:
 - 1. odsouhlasené znění Zástavní smlouvy

V Jenštejně dne 4. 10. 2017

Opatřeno razítkem a podpisem

Opatřeno razítkem a podpisem

.....

Obec

.....

Investor

ZÁSTAVNÍ SMLOUVA K NEMOVITÉ VĚCI

(dále jen "**Smlouva**")

mezi

- (1) společností **NJ Development a.s.**, IČO 039 45 545, se sídlem Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 20547, zastoupenou Davidem Mikulou, členem představenstva (dále jen "**Zástavce**")

a

- (2) obcí **Jenštejn**, IČO: 002 40 249, pod adresou 9. května 60, PSČ 250 73, Jenštejn, zastoupenou panem Norbertem Hlaváčkem, starostou obce (dále jen "**Zástavní věřitel**")

(Zástavce a Zástavní věřitel dále též "**Smluvní strany**")

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- (A) Zástavní věřitel a Zástavce uzavřeli dne 24. 1. 2017 plánovací smlouvu a dodatek č. 1 k plánovací smlouvě dne [•] (dále jen "**Plánovací smlouva**"), dle které se Zástavce zavázal Zástavnímu věřiteli k určitým plněním, které jsou specifikované v Plánovací smlouvě, zejména k úhradě Příspěvků ve výši 2.100.000 Kč, Doplatku, nákladů Obce spojených s:

- (a) přípravou projektové dokumentace k Intenzifikaci;
- (b) všemi úkony spojenými se zajištěním Veřejného financování (včetně odměn a nákladů poradců a konzultantů);
- (c) přípravou a organizací potřebných transparentních výběrových řízení v souladu s aplikovatelnými právními předpisy (zejm. zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách) na generálního dodavatele Intenzifikace a další zúčastněné profese (projektant, TDI atp.);
- (d) přípravou a podáním žádosti o Veřejné financování;
- (e) poskytnutými právními službami Obci v souvislosti s připomínkováním a úpravou této Plánovací smlouvy a smluv s ní souvisejících či na ni navazujících;
- (f) realizací Infrastruktury a jejím napojením; a
- (g) převzetím Infrastruktury a převodem vlastnického práva k ní na Obec;

Plánovací smlouva vč. dodatku č. 1 k plánovací smlouvě tvoří přílohu č. 1 Smlouvy.

- (B) K zajištění plnění dluhů a povinností Zástavce dle Plánovací smlouvy a za podmínek v ní uvedených se Zástavce zavázal uzavřít zástavní smlouvu k níže uvedené nemovitosti, která je ve vlastnictví Zástavce.

- (C) Veškeré pojmy s velkým počátečním písmenem, které jsou definovány kdekoli v textu Smlouvy, mají pro účely celé této Smlouvy význam, který jim je přidělen v takovém ujednání, jinak význam jim přidělený v Plánovací smlouvě.

VZHLEDEM K VÝŠE UVEDENÉMU SMLUVNÍ STRANY DOHODLY NÁSLEDUJÍCÍ:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Zástavce za účelem zajištění Zajištěných dluhů zřizuje ve prospěch Zástavního věřitele ve smyslu ustanovení § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "**Občanský zákoník**") zástavní právo k pozemku parcelní č. 202/112, o výměře 845 m² a dále pozemek parc. č. 202/113, o výměře 799 m², vše v katastrálním území Jenštejn, obec Jenštejn (dále jen "**Nemovitost**").

- 1.2 "**Zajištěné dluhy**" pro účely Smlouvy zahrnují následující dluhy vznikající vůči Zástavnímu věřiteli, ať už existující nebo budoucí, podmíněné či nepodmíněné, a to vždy včetně veškerého příslušenství takových dluhů, či pohledávek takovým dluhům odpovídajícím:

- (a) dluhy Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli vzniklé v důsledku porušení Plánovací smlouvy Zástavcem; a/nebo
- (b) dluhy Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli vzniklé v důsledku poškození majetku Zástavního věřitele v souvislosti s realizací Projektu dle Plánovací smlouvy; a/nebo
- (c) jakékoliv další dluhy Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli vzniklé do 5 let od uzavření této Smlouvy v souvislosti s realizací jakékoli výstavby Zástavcem v katastrálním území Jenštejn,

vždy do maximální výše jistiny těchto dluhů 5.000.000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) a jejich příslušenství.

- 1.3 Zástavní věřitel zástavní právo za podmínek Smlouvy přijímá.
- 1.4 Zástavce dále za účelem ochrany pořadí zástavního práva zřízeného Smlouvou zřizuje ve prospěch Zástavního věřitele za podmínek Smlouvy Zákaz (jak je definován ve Smlouvě níže). Zástavní věřitel práva odpovídající Zákazu přijímá.

2. ZÁPIS ZÁSTAVNÍHO PRÁVA A ZÁKAZU DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 2.1 V den uzavření Smlouvy Smluvní strany jakožto navrhovatelé vyhotoví společný návrh na vklad zástavního práva a na vklad Zákazu do katastru nemovitostí. Zástavce tento návrh neprodleně na své náklady podá příslušnému katastrálnímu úřadu a kopii návrhu (bez příloh) s originálním otiskem razítka podatelny příslušného katastrálního úřadu o podání návrhu předloží spolu s originálem či úředně ověřenou kopií příslušného výpisu z katastru nemovitostí s vyznačenou plombou týkající se probíhajícího řízení o zápisu zástavního práva a Zákazu do 5 pracovních dnů Zástavnímu věřiteli. Bez ohledu na povinnost stanovenou v předchozí větě má právo podat výše uvedený návrh dle Smlouvy do katastru nemovitostí na náklady Zástavce i Zástavní věřitel a Zástavce je k tomu účelu povinen neprodleně na písemnou výzvu Zástavního věřitele nebo jeho zmocněnce poskytnout veškerou potřebnou součinnost.

- 2.2 Zástavce se zavazuje učinit na své náklady neprodleně veškeré kroky nezbytné pro povolení vkladu zástavního práva a vkladu Zákazu podle Smlouvy do katastru nemovitostí. Zástavní věřitel mu za tím účelem poskytne potřebnou součinnost.
- 2.3 V případě, že by se Smlouva ukázala být nezpůsobilým podkladem pro zápis zástavního práva k Nemovitosti a/nebo Zákazu do katastru nemovitostí, Zástavce je povinen ve lhůtě 20 pracovních dnů od doručení písemné výzvy Zástavního věřitele podepsat dodatek ke Smlouvě či, dle volby Zástavního věřitele, novou smlouvu, vyhotovené Zástavním věřitelem, týkající se zastavení Nemovitosti a/nebo zřízení Zákazu a obsahující přiměřené úpravy oproti Smlouvě, které budou odstraňovat důvody nezpůsobilosti Smlouvy jako podkladu pro zápis zástavního práva a/nebo Zákazu do katastru nemovitostí.

3. POVINNOSTI ZÁSTAVCE

3.1 Zástavce se zavazuje:

- (a) prokázat Zástavnímu věřiteli vznik Zástavního práva k Nemovitosti dle Smlouvy do 80 kalendářních dnů ode dne uzavření Smlouvy;
- (b) bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele:
 - (i) nezatížit ve prospěch třetí osoby ani nezcižit Nemovitost od uzavření Smlouvy až do zániku zástavního práva dle Smlouvy, nejpozději však do 5 let ode dne uzavření Smlouvy, přičemž tento zákaz zatížení a zcižení Nemovitosti se zřizuje jako věčné právo (dále jen "Zákaz"). Zástavce je povinen zajistit zápis Zákazu do katastru nemovitostí formou vkladu v souladu s ustanovením článku 3.2,
 - (ii) nezapsat do katastru nemovitostí ve smyslu § 982 odst. 2 Občanského zákoníku výhradu, že jiné právo má přednostní pořadí před právy k Nemovitosti zřízenými dle Smlouvy,

ani jinak právně nejednat, pokud by takové právní jednání směřovalo ke kterémukoli kroku či jednání uvedenému v tomto odstavci (b) výše;

Souhlas Zástavního věřitele není potřeba v případě zcižení Nemovitosti jinému právnímu subjektu, který se Zástavcem nebo jím vlastněnou osobou/osobami tvoří koncern ve smyslu ustanovení § 79 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů;

- (c) zdržet se jakéhokoli jednání, které by mohlo mít za následek podstatnou změnu stavebního či technického charakteru nebo určení Nemovitosti, či jinou obdobnou podstatnou změnu Nemovitosti, ledaže by k němu Zástavní věřitel předem udělil písemný souhlas. Zákazy z toho ujednání se nevztahují k realizaci staveb infrastruktury a staveb rodinných domů, Zástavce je však povinen Zástavnímu věřiteli předložit před realizací staveb ke schválení příslušnou projektovou dokumentaci, přičemž Zástavní věřitel udělení takového souhlasu bez vážných důvodů neodmítne;
- (d) hradit řádně a včas veškeré daně a poplatky splatné ohledně Nemovitosti;
- (e) zdržet se jednání, které může nepříznivě ovlivnit realizaci zástavního práva podle Smlouvy;

- (f) poskytovat Zástavnímu věřiteli na jeho žádost jakékoli dokumenty, které může Zástavní věřitel v souvislosti s Plánovací smlouvou a Smlouvou rozumně požadovat;
- (g) činit bezodkladně veškeré další kroky, které budou nezbytné nebo které Zástavní věřitel bude rozumně vyžadovat pro ochranu a zachování zástavního práva zřízeného ve prospěch Zástavního věřitele na základě Smlouvy.

3.2 Zástavce se zavazuje Zástavního věřitele písemně informovat neprodleně, nejpozději však do 8 pracovních dnů poté, co se dozví o:

- (a) jakémkoli zatížení Nemovitosti (aniž by tím byl dotčen kterýkoli zákaz podle článku 3.1(b) včetně zástavního práva vzniklého ze zákona či rozhodnutím příslušného státního orgánu či jakémkoli kroku směřujícím ke vzniku takového zatížení;
- (b) jakémkoli závažném poškození či zničení Nemovitosti a jakékoli jiné skutečnosti, která má nebo může mít za následek podstatné snížení hodnoty Nemovitosti nebo podstatné omezení možnosti jejího užívání;
- (c) jakémkoli rozhodnutí orgánu veřejné moci týkajícím se zápisu zástavního práva a/nebo Zákazu podle Smlouvy do katastru nemovitostí;
- (d) jakýchkoli právech třetích osob, která by mohla mít nepříznivý dopad na zástavní právo a/nebo Zákaz podle Smlouvy či práva Zástavce k Nemovitosti (včetně podání návrhu nebo nařízení výkonu rozhodnutí (nebo exekuce) prodejem Nemovitosti nebo zahájení insolvenčního řízení proti Zástavci); nebo
- (e) jakékoli výhradě ve smyslu § 508 Občanského zákoníku zapsané v katastru nemovitostí ve vztahu k Nemovitosti.

4. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ ZÁSTAVCE

4.1 Zástavce činí následující prohlášení a potvrzuje a zaručuje Zástavnímu věřiteli pravdivost, každého z nich:

- (a) Zástavce:
 - (i) je výlučným vlastníkem Nemovitosti a nikomu nesvědčí právo domáhat se ve vztahu k Nemovitosti odstranění nesouladu stavu zápisů v katastru nemovitostí se skutečným právním stavem,
 - (ii) řádně a včas splnil všechny své povinnosti ze smluv, na jejichž základě nabyl Nemovitost, a není si vědom, že by existovala jakákoliv skutečnost, v jejímž důsledku by Zástavce nebo jeho protistrana mohli odstoupit od jakékoli z takových nabývacích smluv nebo jakoukoli z nabývacích smluv jinak ukončit,
 - (iii) si není vědom žádné skutečnosti, v jejímž důsledku by příslušné smluvní strany mohly odstoupit od jakékoli nabývací smlouvy předcházející kteroukoliv ze smluv, na jejichž základě Zástavce nabyl Nemovitost, nebo takovou smlouvu jinak ukončit, ani
 - (iv) není v nakládání s Nemovitostí jakkoli omezen;
- (b) platí, že:

- (i) si Zástavce není vědom, že by třetí osoby měly k Nemovitosti jakákoliv práva (včetně práv věcných), ať už vyplývající z právních předpisů nebo ze smlouvy či jiného právního jednání,
- (ii) Zástavci ohledně Nemovitosti nesvědčí jiná práva kromě práva vlastnického, jako např. právo odpovídající věcnému břemenu,
- (iii) Nemovitost není součástí již zastavené věci hromadné, či věci hromadné, k níž byl zřízen zákaz zřízení zástavního práva dle § 1309 odst. 2 Občanského zákoníku či zákaz zatížení či zcizení dle § 1761 Občanského zákoníku, a
- (iv) žádná ze staveb na Nemovitosti není ve vlastnictví třetí osoby,

a to s výjimkou věcných břemen existujících ze zákona a práv uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí v příloze č. 2;

- (c) mimo tuto Smlouvu Zástavce neuzavřel žádnou smlouvu, ani neučinil jiné právní jednání, na základě kterých by mohlo dojít ke vzniku jakéhokoli omezení popsaného v odstavci (b) tohoto článku výše či jiného zatížení Nemovitosti;
- (d) zástavní právo podle Smlouvy vznikne vkladem do katastru jako zástavní právo v prvním pořadí;
- (e) Zástavce si není vědom, že by Nemovitost měla skryté vady, zejména pak přes Nemovitost nevede žádná inženýrská síť ani jiné vedení, které by nebylo zjevné, a neexistuje ani žádná jiná skutečnost, na kterou by měl Zástavce Zástavního věřitele v souvislosti s uzavřením Smlouvy upozornit.
- (f) Zástavce si není vědom, že by jeho vlastnické právo k Nemovitosti bylo dotčeno jakýmkoliv spory, nedefinovanými právními vztahy (včetně restitučních nároků), soudními, dědickými, správními nebo jinými řízeními (včetně jakéhokoli řízení ohledně zápisu práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí), na jejichž základě by třetím osobám mohla vzniknout práva k Nemovitosti, ledaže podání návrhu na zahájení takového řízení výslovně povoluje Plánovací smlouva nebo k tomu poskytl Zástavní věřitel svůj výslovný předchozí písemný souhlas;
- (g) Nemovitost je způsobilá být předmětem zástavního práva a Zástavce si není vědom, jakékoliv skutečnosti, která má nebo by mohla mít za následek částečnou nebo úplnou neplatnost, neúčinnost, zdánlivost či nevymahatelnost Smlouvy nebo zástavního práva či Zákazu zřizovaných ve prospěch Zástavního věřitele podle Smlouvy;
- (h) kopie výpisu z katastru nemovitostí uvedeného v příloze č. 2 obsahuje aktuální, a pravdivé informace o právních vztazích k Nemovitosti, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí;
- (i) Zástavce si není vědom, že by Nemovitost byla znečištěna nad právními předpisy přípustnou mezí ani jinak nepříznivě ovlivněna ekologickými zátěžemi, ani že existuje skutečnost, která by případnému nabyvateli Nemovitosti, který Nemovitost získá v důsledku výkonu práv Zástavního věřitele ze zajištění zpeněžením Nemovitosti, bránila v řádném a úplném

využití Nemovitosti v souladu se způsobem užívání, který pro Nemovitost platí dle stavebně-právních předpisů;

- (j) Zástavce není v úpadku, ani si v důsledku uzavření Smlouvy úpadek nepřivodí, ohledně majetku Zástavce nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení či jiného obdobného řízení podle zahraničního právního řádu a Zástavce není podle svého vědomí v situaci, v níž by zahájení insolvenčního řízení či obdobného řízení podle zahraničního právního řádu vůči němu hrozilo;
- (k) Zástavce si není vědom, že by proti Zástavci byla vedena exekuce ani jiné řízení, jež může vést ke vzniku zástavního práva k Nemovitosti, a nejsou mu známy žádné okolnosti, které by k nařízení exekuce nebo zahájení takového řízení mohly vést;
- (l) Smlouva nezkracuje věřitele Zástavce a nezakládá pro ně práva z relativně neúčinného právního jednání ve smyslu ustanovení § 589 a násl. Občanského zákoníku;
- (m) platí, že:
 - (i) Zástavce je způsobilý uzavřít Smlouvu a nabýt práva a splnit povinnosti v ní stanovené, všechny osoby jednající za Zástavce v souvislosti s uzavřením Smlouvy a plněním jeho povinností ze Smlouvy vyplývajících jsou k tomu řádně oprávněny;
 - (ii) uzavření Smlouvy, převzetí povinností dle Smlouvy ani jejich splnění nejsou v rozporu se zakladatelským právním jednáním ani vnitřními předpisy Zástavce ani v rozporu se smluvně převzatými povinnostmi Zástavce ani právními předpisy závaznými pro Zástavce a byly řádně schváleny v souladu s právními předpisy a s příslušným zakladatelským právním jednáním a vnitřními předpisy Zástavce;
 - (iii) Smlouva nevyžaduje ke své platnosti a účinnosti žádné další souhlasy nebo jiná jednání.

5. VÝKON ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

5.1 V případě, že jakýkoli ze Zajištěných dluhů nebyl uhrazen řádně a včas, to znamená, že Zástavce se dostal do prodlení s úhradou jakéhokoliv ze Zajištěných dluhů a neuhradil jej ani v dodatečně lhůtě 20 kalendářních dní po dni doručení písemné výzvy (ve které je výše dluhu a titul specifikován) ze strany Zástavního věřitele, má Zástavní věřitel právo:

- (a) Nemovitost nechat na náklady Zástavce ocenit znalcem za podmínek článku 5.3; a
- (b) realizovat zástavní právo k Nemovitosti dle vlastní volby Zástavního věřitele a na náklady Zástavce jakýmkoli způsobem v souladu se Smlouvou a právními předpisy. Zástavní věřitel je oprávněn realizovat zástavní právo podle Smlouvy v celém rozsahu nebo zčásti a kdykoli měnit způsob realizace zástavního práva a realizaci zástavního práva opakovat.

5.2 Smluvní strany si vedle způsobů stanovených právními předpisy platnými a účinnými v době výkonu zástavního práva dohodly pro výkon zástavního práva k Nemovitosti formu:

- (a) přímého prodeje Nemovitosti třetí osobě;
- (b) prodeje Nemovitosti ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku v souladu s ustanoveními § 1772 a násl. Občanského zákoníku; a
- (c) prodeje Nemovitosti v dobrovolné dražbě v souladu s ustanoveními § 17 a násl. zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů;

a to za dodržení podmínek sjednaných v článku 5 Smlouvy.

5.3 Ocenění Nemovitosti, s cílem zjistit aktuální tržní hodnotu Nemovitosti pro účely jejího zpeněžení, zadá Zástavní věřitel na náklady Zástavce znalci zapsanému v seznamu soudních znalců pro obor a odvětví odpovídající Nemovitosti. Zástavce souhlasí s tím, aby znalce zvolil Zástavní věřitel, za dodržení Smluvními stranami sjednaného okruhu znalců.

5.4 V souladu s § 1364 Občanského zákoníku je Zástavní věřitel oprávněn zpeněžit Nemovitost (tj. uskutečnit prodej Nemovitosti) nejdříve po uplynutí 30 dnů poté, co Zástavní věřitel započítí výkon zástavního práva podle Smlouvy oznámil Zástavci (či ode dne zápisu této skutečnosti do katastru nemovitostí, podle toho, co nastalo později).

5.5 Při prvním pokusu musí být Nemovitost zpeněžena za cenu rovnající se nejméně 80 % hodnoty Nemovitosti stanovené v ocenění, které Zástavní věřitel obdržel od jím zvoleného znalce v souladu s článkem 5.3 (hodnota Nemovitosti stanovená v ocenění znalce dle článku 5.3 dále též "**Hodnota zástavy**").

5.6 Nepodaří-li se Nemovitost zpeněžit při prvním pokusu, je Zástavní věřitel oprávněn při opakovaném přímém prodeji, veřejné soutěži či dobrovolné dražbě zpeněžit Nemovitost za nabídnutou cenu (či v případě dobrovolné dražby podání) nižší než 80 % Hodnoty zástavy. Nemovitost nelze v žádném případě zpeněžit, je-li nabídnutá cena za prodej Nemovitosti nižší než 60 % Hodnoty zástavy.

5.7 Zástavní věřitel je povinen na písemnou žádost Zástavce doložit, že s nabídkou přímého prodeje Nemovitosti oslovil nejméně 2 potenciální zájemce, kterým lze v daném místě a čase potenciálně prodat věc srovnatelnou s Nemovitostí za srovnatelných okolností, ledaže s ohledem na povahu Nemovitosti splnění této podmínky po Zástavním věřiteli nelze rozumně požadovat. Přímý prodej Nemovitosti za cenu nižší než 75% Hodnoty zástavy lze z důvodu nezájmu zahájit nejdříve po 50 dnech od oznámení započítí výkon zástavního práva podle Smlouvy Zástavci, (či zápisu takové skutečnosti do katastru nemovitostí, podle toho, co nastalo později). Před touto lhůtou je Zástavní věřitel oprávněn Nemovitost prodat přímým prodejem pouze, pokud (i) k tomu bude mít předchozí písemný souhlas Zástavce nebo (ii) hrozí-li důvodné riziko poklesu ceny Nemovitosti, v důsledku kterého může Zástavní věřitel rozumně očekávat, že dosažená prodejní cena Nemovitosti při prodeji před uplynutím lhůty 50 dnů bude vyšší než prodejní cena Nemovitosti, kterou by bylo možné dosáhnout za srovnatelných okolností při prodeji po uplynutí uvedené lhůty, nicméně vždy musí být dodržena lhůta 30 dnů dle článku 5.4. Na žádost Zástavce je Zástavní věřitel povinen doložit skutečnosti, ze kterých při stanovení takového závěru vycházel.

- 5.8 Další podmínky veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku či dobrovolné dražby musejí být Zástavním věřitelem stanoveny tak, aby umožnily prodej Nemovitosti za cenu, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat na relevantním trhu za srovnatelných okolností na daném místě v daném čase při dodržení podmínky minimální ceny dle článku 5.5 a 5.6 (zejména lhůta pro podávání nabídek ve veřejné soutěži nebude kratší než 2 týdny a soutěž bude vyhlášena způsobem zajišťujícím oslovení dostatečného počtu potenciálních účastníků).
- 5.9 Pro vyloučení pochybností bude pro účely dobrovolné dražby Zástavní věřitel oprávněn prodat Nemovitost a je pro tyto účely navrhovatelem dražby, který rovněž uzavírá smlouvu o provedení dražby s dražebníkem.
- 5.10 Zástavní věřitel nemusí zohledňovat nabídky na koupi Nemovitosti, které by jej vystavily riziku právnímu, daňovému či obchodnímu. Zejména Zástavní věřitel smí nastavit podmínky prodeje Nemovitosti tak, aby zvýhodňovaly:
- (a) nabídky obsahující okamžitou platbu oproti pozdějším platbám;
 - (b) nabídky nevystavující Zástavního věřitele daňovým nákladům či rizikům takových nákladů oproti nabídkám, ze kterých daňové náklady či související rizika vyplývají; a
 - (c) bezpodmínečné nabídky oproti nabídkám, na něž se vztahují právní, administrativní, obchodní, či jiné podmínky.
- 5.11 Zástavní věřitel je oprávněn svým jménem a na účet Zástavce či jeho právního nástupce, který je nabyvatelem Nemovitosti, uzavřít smlouvu o prodeji Nemovitosti s kupujícím určeným ve vztahu k příslušné formě realizace zástavního práva v souladu s ostatními ustanoveními článku 5 Smlouvy. Právo Zástavního věřitele podle předchozí věty se vztahuje i na veškerá jednání potřebná k realizaci prodeje Nemovitosti v rámci sjednané formy prodeje, včetně jednání souvisejících s registrací prodeje Nemovitosti v katastru nemovitostí. Závazek zakládající právo Zástavního věřitele uzavřít smlouvu o prodeji Nemovitosti a Nemovitost prodat není závazkem z komisionářské smlouvy podle § 2455 a násl. Občanského zákoníku a nemůže být jednostranně ukončen ze strany Zástavce ani jeho právního nástupce.
- 5.12 Pro vyloučení pochybností, limity, lhůty a omezení stanovené v člancích 5.5 – 5.10 neplatí pro případ výkonu zástavního práva způsoby stanovenými právními předpisy platnými a účinnými v době výkonu Zástavního práva či jinými než dohodnutými ve Smlouvě.
- 5.13 Zástavce je povinen v souvislosti s realizací zástavního práva Zástavním věřitelem poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost, zejména Zástavnímu věřiteli opatřit a předat veškeré podklady, které jsou potřebné v souvislosti s realizací zástavního práva, a kdykoliv umožnit Zástavnímu věřiteli a osobám pověřeným Zástavním věřitelem přístup k Nemovitosti.

6. VZNIK A TRVÁNÍ SMLOUVY A ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

- 6.1 Smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti dnem podpisu poslední Smluvní stranou.
- 6.2 Zástavní právo k Nemovitosti a Zákaz (ve vztahu k třetím osobám, není-li jim Zákaz znám již dříve), vzniknou zápisem do katastru nemovitostí. Zástavní právo vzniklé podle Smlouvy a Zákaz potvrzují v plném rozsahu až do dne, ke kterému byly plně uhrazeny všechny Zajištěné dluhy (dále jen "**Den splnění**").

- 6.3 Zástavní právo k Nemovitosti a Zákaz zaniknou také v případě, že Zástavce poskytne Zástavnímu věřiteli bankovní záruku, která bude splňovat následující podmínky:
- 6.3.1 bankovní záruka bude vydána prvotřídní bankou se sídlem v České republice a bude se řídit právem České republiky;
 - 6.3.2 bankovní záruka bude neodvolatelná, nepodmíněná a na první písemnou výzvu;
 - 6.3.3 částka bankovní záruky bude minimálně Hodnota zástavy stanovená v souladu s článkem 5.3; a
 - 6.3.4 osoba či osoby, které bankovní záruku podepsala či podepsaly, je/Jsou osobami oprávněnými jednat za banku poskytující tuto bankovní záruku.
- 6.4 Zástavní věřitel poskytne Zástavci na základě písemné žádosti Zástavce a na náklady Zástavce písemné potvrzení o zániku zástavního práva a Zákazu vzniklých na základě Smlouvy, jakmile nastane Den splnění. Zástavní věřitel se zavazuje učinit na výzvu Zástavce veškeré kroky nezbytné pro povolení vkladu výmazu zástavního práva a vkladu výmazu Zákazu podle Smlouvy z katastru nemovitostí v souladu s návrhem podaným Zástavcem.
- 6.5 Ukončení Smlouvy se bude výlučně řídit podmínkami uvedenými ve Smlouvě. Smluvní strany mohou od Smlouvy odstoupit nebo vypovědět závazek z ní pouze, je-li to ve Smlouvě výslovně ujednáno. Použití ustanovení § 1980 Občanského zákoníku se vylučuje.

7. NÁKLADY TÝKAJÍCÍ SE SMLOUVY A ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

Zástavce se zavazuje hradit veškeré náklady související se Smlouvou a se zřízením, registrací a výkonem či realizací zástavního práva a Zákazu zřizovaných podle ní. V případě, že takové náklady (včetně nákladů vzniklých s ochranou, vymáháním nebo zachováním práv podle Smlouvy) vznikly Zástavnímu věřiteli, je Zástavce povinen tyto náklady Zástavnímu věřiteli na písemnou výzvu Zástavního věřitele, nejpozději však do 20 pracovních dnů od takové výzvy, nahradit.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1 Není-li ve Smlouvě výslovně uvedeno jinak, platí, že odkazy na "dluhy" se vykládají jako odkazy na peněžitě dluhy.
- 8.2 Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech v českém jazyce. Každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis a jeden stejnopis buď přiložen k návrhu na zápis práv vzniklých ze Smlouvy do katastru nemovitostí.
- 8.3 Bude-li jakékoli ustanovení Smlouvy neplatné, nebo bude-li považováno za zdánlivé nebo nevymahatelné či stane-li se takovým v budoucnu, považuje se za neplatné, popř. zdánlivé nebo nevymahatelné jen toto ustanovení (dále jen "**Vadné ustanovení**"). Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí k nahrazení Vadného ustanovení novým, které mu bude svým obsahem a účinkem co nejvíce odpovídat, a to ve lhůtě 20 dnů od obdržení příslušné písemné výzvy kterékoli ze Smluvních stran.
- 8.4 Smlouva může být změněna či zrušena pouze písemně. Není-li dodržena písemná a listinná podoba dodatku, má se za to, že Smluvní strany nechtějí být dodatkem vůbec vázány a nemá se k němu přihlížet.

- 8.5 I když Smlouva odkazuje na specifické právo nebo opravný prostředek, je smluvní strana oprávněna uplatnit jakékoli jiné právo, opravný prostředek nebo provést jakékoli opatření, na které má jinak nárok na základě příslušných právních předpisů. Neučiní-li smluvní strana bezodkladně poté, co zjistí, že druhá smluvní strana Smlouvu neplní, příslušné oznámení nebo nebude jinak jednat, neznamená to, že druhé smluvní straně neplnění Smlouvy promíjí. Smluvní strana může oznámit veškerá taková neplnění kdykoli a může uskutečnit taková opatření, která jsou v souladu s příslušnými právními předpisy a se Smlouvou.
- 8.6 Smlouva a Plánovací smlouva nejsou smlouvami na sobě závislými ve smyslu ustanovení § 1727 Občanského zákoníku.
- 8.7 Smlouva představuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami o záležitostech v ní upravených a nahrazuje jejich dřívější ústní, písemná, tacitní i konkludentní ujednání uzavřená o těchto záležitostech.
- 8.8 Strany si ve smyslu § 630 Občanského zákoníku sjednávají promlčecí lhůtu 4 let ve vztahu ke každému právu Zástavního věřitele ze Smlouvy, které podléhá promlčení.
- 8.9 Strany prohlašují, že smluvní podmínky nebyly určeny jednou ze smluvních stran nebo podle jejích pokynů, že obě smluvní strany se podílely na přípravě Smlouvy a měly příležitost obsah Smlouvy ovlivnit a uplatnit k ní své připomínky, že rozumí jejímu obsahu, který měly příležitost prodiskutovat se svými poradci, a s tímto obsahem souhlasí. Smluvní strany jako podnikatelé vylučují použití ustanovení § 1799 a 1800 Občanského zákoníku týkající se smluv uzavíraných adhezním způsobem.
- 8.10 Strany smlouvy se dohodly, že ustanovení § 1971 Občanského zákoníku se na Smlouvu nepoužije a že Zástavní věřitel má právo na náhradu jakýchkoliv škod bez ohledu na to, že by mohly být kryty úroky z prodlení.
- 8.11 Smluvní strany jsou právníckými osobami. Každá z nich se vzdává práva domáhat se zrušení závazku z této Smlouvy podle § 2000 odst. 2 Občanského zákoníku.

V [•] dne [•]

NJ Development a.s.

Podpis: _____
Jméno: David Mikula
Funkce: člen představenstva

V [•] dne [•]

Obec Jenštejn

Podpis: _____
Jméno: Norbert Hlaváček

Funkce: starosta obce

PŘÍLOHA Č. 1
PLÁNOVACÍ SMLOUVA

PŘÍLOHA Č. 2
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ OHLEDNĚ NEMOVITOSTI

