



MMB2017000001204

164

Rada města Brna

ZM71 2812

Z7/31. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.9.2017**Název:****Návrh dohody o odstoupení od Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ve znění Dodatku č.1 se společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o. — pozemky p.č. 3015 a 3016 v k. ú. Židenice****Obsah:**

- Důvodová zpráva
- Návrh dohody
- Kopie kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13.11.2012 vč. Dodatku č.1
- Kopie dopisu společnosti ze dne 28.7.2017 včetně návrhu dodatku č.2
- Mapové podklady

Návrh usnesení:**Zastupitelstvo města Brna****bere na vědomí**

- skutečnost, že společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. byl zaslán dopis ze dne 29.3.2017 reagující na přípis této společnosti bez uvedení data označený jako „Jednostranné započtení pohledávek“, ve kterém je postoupení pohledávky ve výši 325.000,- Kč společnosti Cooptel, stavební a.s., IČ:25560271 vyúčtované fakturou č. 300140035 na tuto společnost shledáno jako absolutně neplatné v rozporu s uzavřenou Smlouvou o dílo na stavební práce „Revitalizace bytového domu Bolzanova 752/2, Brno-Černovice“ spojený s výzvou společnosti v náhradním termínu uhradit smluvní pokutu ve výši 500.000,-Kč vyplývající z ujednání části B., čl. I. odst. 1 písm. c), části B., čl. III. odst.3 Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 13.11.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.11.2015 (dále též Smlouva).

-skutečnost, že společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. v náhradní lhůtě sedmi dnů, tj. do 11.4.2017 neuhradila smluvní pokutu ve výši 500.000,-Kč vyplývající z ujednání části B., čl. I. odst. 1 písm. c), části B., čl. III. odst.3 Smlouvy.

-skutečnost, že společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. nesjednala nápravu v náhradní lhůtě 6 měsíců, tj. do 14.5.2017 dle ustanovení části B., čl. IV., odst. 2 Smlouvy dle výzvy zasláné dopisem ze dne 10.11.2016, doručeným dne 14.11.2016 a společnost je tak nadále v prodlení se splněním závazku dle ujednání části B. čl. I. odst. 1 písm. c) Smlouvy

-skutečnost, že odvolacím správním orgánem bylo zrušeno územní rozhodnutí ze dne 20.4.2016, č.j. BZID 06224/16, sp.zn. SZ BZID/12833/15/Pro o umístění stavby nazvané „novostavba bytového domu s provozovny na pozemcích p.č. 3015, 3016 oba v k.ú. Židenice, obec Brno, včetně dopravního napojení a napojení na inženýrské sítě“

-skutečnost, že společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. předložila příslušnému stavebnímu úřadu, tj. Úřadu městské části města Brna, Brno-Židenice, Odboru výstavby a územního plánování upravenou projektovou dokumentací se žádostí o povolení změny obsahu návrhu na vydání územního rozhodnutí na předmětnou stavbu s tím, že stavební úřad vydal usnesení o nevyhovění žádosti ze dne 19.5.2017, č.j. BZID 07035/17/OVÚP/Bur, proti kterému se společnost odvolala

- skutečnost, že odvolací správní orgán rozhodnutím ze dne 20.7.2017, čj. MMB/0300827/2017, sp.zn. OUSR/MMB/0274051/2017, zamítl odvolání společnosti a usnesení stavebního úřadu potvrdil

- dopis spol. GLOBAL TRADE PROPERTY ze dne 28.7.2017, kterým žádá o uzavření dodatku č.2 ke Smlouvě spočívající mj.

- v návrhu na úhradu smluvní pokuty ve výši 500.000,-Kč ve třech splátkách,
- v úpravě lhůt pro požádání o stavební povolení stavby, pro zahájení realizace stavby,
- ve zrušení závazku kupujícího dokončit realizaci stavby,
- ve zrušení smluvních pokut pro případ neplnění smluvních závazků ze strany kupujícího a v jejich nahrazení toliko oprávněním odstoupit od Smlouvy

schvaluje

dohodu o odstoupení od kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13.11.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.11.2015 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. Tato dohoda tvoří přílohu č..... těchto usnesení.

v případě, že společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. výše uvedenou dohodu o odstoupení ve lhůtě do 1 měsíce od zaslání návrhu dohody nepodepíše (nepřijme)

souhlasí

s vymáháním smluvní pokuty ve výši ve výši 500.000,-Kč na niž vzniklo statutárnímu městu Brnu právo v souladu s ujednáním části B. čl. III. odst. 3 Smlouvy soudní cestou

v případě, že společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. výše uvedenou dohodu o odstoupení ve lhůtě do 1 měsíce od zaslání návrhu dohody podepíše (přijme) a řádně a včas splní své závazky z této dohody vyplývající

souhlasí

s upuštěním od uplatňování nároku na zaplacení smluvní pokuty ve výši 500.000,-Kč na niž vzniklo statutárnímu městu Brnu právo v souladu s ujednáním části B. čl. III. odst. 3 Smlouvy.

Stanoviska dotčených orgánů:

Materiál byl předložen do Rady města Brna na R7/130. schůzi konanou dne 29.8.2017

Zpracoval:
Majetkový odbor



Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva:

Úvod:

Do orgánů města Brna je předkládán návrh dohody o odstoupení od Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ve znění Dodatku č.1 (dále též Smlouva) se společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o. . Jedná se o návrh dalšího postupu ve věci uzavřené Smlouvy, kdy je navrhováno s ohledem na skutečnosti uvedené v návrhu usnesení předložit ke schválení návrh dohody o odstoupení od Smlouvy.

Uzavřená Smlouva a závazky z ní plynoucí:

Na základě usnesení Z6/017. zasedání ZMB konaného dne 4. 9. 2012 byla mezi společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. a statutárním městem Brnem dne 13.11.2012 uzavřena kupní smlouva, smlouva o zřízení předkupního práva a smlouva o zřízení zástavního práva č. 6312174263, na základě které byly kupujícímu prodány pozemky p.č. 3015 a p.č. 3016 v k.ú. Židenice za účelem vybudování stavby „Sídlo společnosti – Gajdošova – Brno Židenice“, tj. polyfunkčního objektu tvořeného administrativními a obchodními plochami, skladovým, technickým a parkovacím zázemím, doplněného v rámci přípustné míry dané platným ÚPmB klidovým bydlením do vnitrobloku a dále bylo zřízeno předkupní právo a zástavní právo k těmto pozemkům.

Vlastnické právo, předkupní právo a zástavní právo z výše uvedené Smlouvy k předmětným pozemkům bylo do katastru nemovitostí vloženo dne 23. 11. 2012 s právními účinky ke dni 15. 11. 2012.

Ke Smlouvě byl uzavřen dodatek č.1 ze dne 19.11.2015- viz dále.

Kupující se ve Smlouvě ve znění dodatku č.1 mj. zavázal, že

- 1) požádá o vydání územního rozhodnutí na výše uvedenou stavbu nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy bude zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník pozemků *K výše uvedenému závazku MO MMB uvádí, že tento byl kupujícím splněn dne 19.12.2012.*
- 2) požádá o vydání stavebního povolení na výše uvedenou stavbu nejpozději do 18 měsíců ode dne, kdy bude zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník pozemků, a to pod sankcí uhrazení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč v případě porušení tohoto závazku. *Tento závazek byl porušen a společnost na výzvu pokutu uhradila.*
- 3) zahájí realizaci výše uvedené stavby nejpozději do 7 měsíců od uzavření dodatku č.1, tj. do 19.6.2016, a to pod sankcí uhrazení smluvní pokuty ve výši 500.000,- Kč v případě porušení tohoto závazku. *Tento závazek byl porušen viz dále.*
- 4) dokončí realizaci stavby nejpozději do 23.6.2018, a to pod sankcí uhrazení smluvní pokuty ve výši 500.000,- Kč v případě porušení tohoto závazku. *Lhůta k plnění závazku je v běhu.*

MO MMB pro úplnost uvádí, že odpovědnost kupujícího za splnění výše popsaných závazků byla sjednána jako objektivní (tzn., že v případě nesplnění sjednaného závazku se nehledí na to, zda tato skutečnost nastala zaviněním kupujícího).

Dle příslušného ustanovení Smlouvy pokud kupující poruší některý ze stanovených závazků (požádat o vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení, zahájit a dokončit výstavbu, vše v dohodnutých termínech) a nesjedná nápravu ani na písemnou výzvu prodávajícího v náhradní lhůtě 6 měsíců, je oprávněn prodávající od smlouvy odstoupit.

K zajištění případných budoucích pohledávek města na zaplacení smluvních pokut bylo současně zřízeno zástavní právo k předmětným nemovitostem.

Aktuální stav:

RMB na své R7/087. schůzi konané dne 8.11.2016 zejm. schválila výzvu k úhradě smluvní pokuty vzniklé dle ustanovení části B., čl. I., odst. 1 písm. c) a části B, čl. III odst. 3 Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 13. 11. 2012 ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 11. 2015, ve výši 500.000,- Kč spojenou s upozorněním na opakované porušování závazků ze smlouvy a s výzvou ke sjednání nápravy v náhradní lhůtě 6 měsíců dle ustanovení části B., čl. IV., odst. 2 smlouvy.

Celé znění usnesení RMB- viz. historie projednávání.

Na základě přijatého usnesení RMB byla společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. vyzvána dopisem ze dne 10.11.2016 k zaplacení smluvní pokuty ve výši 500.000,-Kč v termínu do 30 dnů od obdržení výzvy z důvodu nesplnění závazku ze Smlouvy zahájit realizaci stavby do 19.6.2016. Současně byla společnost vyzvána ke sjednání nápravy v náhradní lhůtě 6 měsíců.

Na zasláný dopis reagovala společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. dopisem bez uvedení data označeným jako „Jednostranné započtení pohledávek“, doručeným na MMB dne 19.12.2016. V přípisu společnost oznamuje, že se společností Cooptel, stavební a.s., IČ:25560271 uzavřela smlouvu o postoupení pohledávky ve výši 325.000,-Kč s příslušenstvím za statutárním městem Brnem vyplývající ze Smlouvy o dílo na stavební práce „Revitalizace bytového domu Bolzanova 752/2, Brno-Černovice“, kdy město Brno se z této smlouvy zavázalo uhradit část ceny dohodnuté ve smlouvě o dílo, která mu byla vyúčtována fakturou č. 300140035 splatnou dne 31.8.2014. Tvrzené příslušenství k této pohledávce (úrok z prodlení) činí dle společnosti 272.350,-Kč. Společnost v dopise sdělila, že provádí jednostranné započtení pohledávky statutárního města Brna ve výši 500.000,-Kč oproti její pohledávce v celkové výši 597.350,-Kč za statutárním městem Brnem. Dále společnost vyzvala město Brno k úhradě částky 97.350,-Kč na uvedený účet do 5 dnů od doručení přípisu.

Výše uvedená Smlouva o dílo na stavební práce „Revitalizace bytového domu Bolzanova 752/2, Brno-Černovice“ byla uzavřena z úrovně MČ Brno-Černovice. Z uvedeného důvodu byla MČ Brno-Černovice požádána, aby se vyjádřila k problematice zápočtu učiněného společností Global Trade Property vůči statutárnímu městu Brnu. Následně MČ postoupila MO MMB „Stručné právní hodnocení zániku pohledávky společnosti COOPTEL, stavební a.s. započtením“ zpracované advokátní kanceláří Coufal, Georges&partners s.r.o. dne 11.1.2017, dle kterého považuje postoupení pohledávky stejně jako její zápočet učiněný společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. vůči statutárnímu městu Brnu jako neúčinný (neplatný) vzhledem k tomu, že započtení pohledávek zhotovitelem (spol. COOPTEL, stavební a.s.) stejně jako převod práv a povinností ze smlouvy o dílo na třetí osobu bylo vyloučeno.

V souladu se závěry podkladu „Stručné právní hodnocení zániku pohledávky společnosti COOPTEL, stavební a.s. započtením“ zpracovaného advokátní kanceláří Coufal, Georges&partners s.r.o. dne 11.1.2017 pro MČ Brno-Černovice byl orgánům města Brna předložen materiál, kterým bylo navrhováno vzít na vědomí nové skutečnosti a přípisy ve věci Smlouvy a schválit dopis spol. GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. kterým je postoupení pohledávky ve výši 325.000,-Kč společnosti Cooptel, stavební a.s., IČ:25560271 shledáno jako absolutně neplatné v rozporu s uzavřenou Smlouvou o dílo a kterým bude

společnost v náhradním termínu vyzvána k úhradě smluvní pokuty ve výši 500.000,-Kč vyplývající ze Smlouvy.

Materiál ve věci byl předložen k projednání na zasedání Komise majetkové RMB č. R4/KM/50. konané dne 13.3.2017 a dále na R7/107. schůzi Rady města Brna konanou dne 21.3.2017.

Rada města Brna na své R7/107. schůzi konané dne 21.3.2017 zejm. schválila dopis společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., reagující na přípis této společnosti bez uvedení data označený jako „Jednostranné započtení pohledávek“, ve kterém je postoupení pohledávky ve výši 325.000,- Kč společnosti Cooptel, stavební a. s., IČO 255 60 271, vyúčtované fakturou č. 300140035 na tuto společnost shledáno jako absolutně neplatné v rozporu s uzavřenou Smlouvou o dílo na stavební práce „Revitalizace bytového domu Bolzanova 752/2, Brno-Černovice“ spojený s výzvou společnosti v náhradním termínu uhradit smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč vyplývající ze Smlouvy.

Celé znění usnesení RMB- viz. historie projednávání.

Uvedený dopis byl společnosti doručen dne 4.4.2017. V náhradní lhůtě sedmi dnů, tj. do 11.4.2017 nebyla smluvní pokuta uhrazena na účet statutárního města Brna.

Společnost nesjedнала nápravu v náhradní lhůtě 6 měsíců, tj. do 14.5.2017 dle ustanovení části B., čl. IV., odst. 2 Smlouvy dle výzvy zasláné dopisem ze dne 10.11.2016, doručeným dne 14.11.2016 a společnost je tak nadále v prodlení se splněním závazku dle ujednání části B. čl. I. odst. 1 písm. c) Smlouvy – tj. zahájit realizaci stavby.

Na úrovni náměstka primátora města Brna p. Richarda Mrázka proběhlo na jaře r.2017 jednání se společností, na kterém jí byla navržena možnost uzavření dohody o odstoupení od Smlouvy, na základě níž by u převedených pozemků p.č. 3015, 3016 v k.ú. Židenice došlo odstoupením ke změně vlastnického práva k těmto nemovitostem, dále též k zániku předkupního práva a zástavního práva k těmto nemovitým věcem s tím, že nemovitosti by byly vráceny prosty jakýchkoli zápisů omezení vlastnického práva., plomb a upozornění včetně zrušení případných úz.rozhodnutí či stav. povolení. Za podmínky, že společnost řádně a včas splní své závazky v dohodě statutární město Brno upustí od uplatňování nároku na zaplacení smluvní pokuty v částce ve výši 500.000,-Kč.

Zástupci společnosti na následném jednání 29.6.2017 sdělili, že společnost je připravena projekt výstavby polyfunkčního objektu na odprodaných pozemcích realizovat. Za tím účelem předloží na příslušný stavební úřad do konce měsíce září 2017 novou projektovou dokumentaci v řízení o vydání územního rozhodnutí. Společnost má zájem o uzavření dalšího dodatku ke Smlouvě. Jak byla společnost na jednání upozorněna, předpokladem předložení a projednání dodatku ke Smlouvě je plnění smluvních závazků ze strany společnosti.

K aktuálnímu stavu územního řízení uvádíme následující:

Odvolacím správním orgánem bylo zrušeno územní rozhodnutí ze dne 20.4.2016, č.j. BZID 06224/16, sp.zn. SZ BZID/12833/15/Pro o umístění stavby nazvané „novostavba bytového domu s provozovny na pozemcích p.č. 3015, 3016 oba v k.ú. Židenice, obec Brno, včetně dopravního napojení a napojení na inženýrské sítě“ .

Z tohoto důvodu společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. předložila příslušnému stavebnímu úřadu upravenou projektovou dokumentaci se žádostí o povolení změny obsahu návrhu na vydání územního rozhodnutí na předmětnou stavbu s tím, že stavební úřad vydal usnesení o nevyhovění žádosti, proti kterému se společnost odvolala. Rozhodnutím odvolacího správního orgánu ze dne 20.7.2017 bylo odvolání společnosti zamítnuto a

usnesení stavebního úřadu potvrzeno, mj. z důvodu provedených výrazných změn projektu, kterými dochází k návrhu stavby odlišné od původně navrhované, nesoucí sebou i nutnost doložení nových souvisejících podkladů (stanovisek, požárně bezpečnostních řešení atd.). Ve svém rozhodnutí odvolací správní orgán mj. konstatuje, že nepovolení změny obsahu podání požadované žadatelem mu nemůže způsobit žádnou újmu z časového prodlení.

Společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. tak nezbyvá než podat na stavební úřad novou žádost o vydání územního rozhodnutí, která vyžaduje doložení nové projektové dokumentace vč. dalších podkladů.

MO MMB obdržel dopisem ze dne 2.6.2017 od společnosti zastoupené spol. HEXAPLAN International s.r.o. žádost o vyjádření k zasílané projektové dokumentaci pro územní řízení pro Polyfunkční dům Gajdošova, Brno-Židenice.

Dopisem ze dne 28.7.2017 požádala spol. GLOBAL TRADE PROPERTY zastoupená Mgr. Kinclm, advokátem, o uzavření dodatku č.2 ke Smlouvě (návrh dodatku č.2 přiložen k dopisu) k spočívající mj.

- v návrhu na úhradu smluvní pokuty ve výši 500.000,-Kč ve třech splátkách, kdy první je splatná do 30 dnů po uzavření dodatku, druhá do 30 dnů po právní moci územního rozhodnutí a třetí do 30 dnů po právní moci rozhodnutí o povolení stavby
- v úpravě lhůt pro požádání o stavební povolení stavby, pro zahájení realizace stavby, které budou vázány k právní moci územního rozhodnutí nebo rozhodnutí o povolení stavby nikoliv jako doposud k pevnému datu
- ve zrušení závazku kupujícího dokončit realizaci stavby,
- ve zrušení smluvních pokut pro případ neplnění smluvních závazků ze strany kupujícího a v jejich nahrazení toliko oprávněním odstoupit od Smlouvy.

Společností je navrhováno sjednat dodatek s rozvazovací podmínkou pro případ, že společnost do 60 dnů od podpisu dodatku nepodá novou žádost o vydání územního rozhodnutí na předmětnou stavbu, jejíž přílohou bude nová projektová dokumentace, resp. ta jež byla přiložena k žádosti o povolení změny obsahu návrhu na vydání územního rozhodnutí, které nebylo vyhověno. Společnost má za to, že oprávněnost nároku na úhradu smluvních pokut ze Smlouvy (ať již uhrazená ve výši 100.000,-Kč nebo neuhrazená ve výši 500.000,-Kč) je sporná s čímž se MO neztotožňuje a zasláný návrh dodatku č.2. považuje za neakceptovatelný s ohledem na dosavadní postup orgánů města Brna ve věci, znění Smlouvy ve znění dodatku č.1 a zejm. s ohledem na rozvolnění termínů a vázanost splátek smluvních pokut na vydání územního rozhodnutí, rozhodnutí o povolení stavby (resp. právní moc těchto rozhodnutí).

Závěr:

Nyní je do orgánů města Brna předkládán materiál, kterým je navrhováno vzít na vědomí zejm. skutečnosti, že společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o.

-dosud neuhradila smluvní pokutu ve výši 500.000,-Kč,

-nesjednala nápravu v náhradní lhůtě 6 měsíců, tj. do 14.5.2017 dle Smlouvy a je tak nadále v prodlení se splněním závazku zahájit realizaci stavby

- územní rozhodnutí bylo zrušení a její žádosti o povolení změny obsahu návrhu na vydání územního rozhodnutí nebylo stavebním úřadem vyhověno,

-požádala o uzavření dodatku č.2 ke Smlouvě

je doporučováno RMB a ZMB

schválit dohodu o odstoupení od kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13.11.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.11.2015 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o.

v případě, že společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. výše uvedenou dohodu o odstoupení ve lhůtě do 1 měsíce od zaslání návrhu dohody nepodepíše (nepřijme)

souhlasit s vymáháním smluvní pokuty ve výši ve výši 500.000,-Kč na niž vzniklo statutárnímu městu Brnu právo v souladu s ujednáním části B. čl. III. odst. 3 Smlouvy soudní cestou

v případě, že společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. výše uvedenou dohodu o odstoupení ve lhůtě do 1 měsíce od zaslání návrhu dohody podepíše (přijme) a řádně a včas splní své závazky z této dohody vyplývající

souhlasit s upuštěním od uplatňování nároku na zaplacení smluvní pokuty ve výši 500.000,-Kč na niž vzniklo statutárnímu městu Brnu právo v souladu s ujednáním části B. čl. III. odst. 3 Smlouvy.

Pozn. V případě, že společnost ve lhůtách sjednaných v dohodě nesplní své závazky bude statutární město Brno oprávněno domáhat se určení vlastnického práva soudní cestou.

Komise majetková RMB na svém R7/KM/58. zasedání konaném dne 14.8.2017

1. vzala na vědomí

- skutečnost, že společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. byl zaslán dopis ze dne 29.3.2017 reagující na přípis této společnosti bez uvedení data označený jako „Jednostranné započtení pohledávek“, ve kterém je postoupení pohledávky ve výši 325.000,-Kč společnosti Cooptel, stavební a.s., IČ:25560271 vyúčtované fakturou č. 300140035 na tuto společnost shledáno jako absolutně neplatné v rozporu s uzavřenou Smlouvou o dílo na stavební práce „Revitalizace bytového domu Bolzanova 752/2, Brno-Černovice“ spojený s výzvou společnosti v náhradním termínu uhradit smluvní pokutu ve výši 500.000,-Kč vyplývající z ujednání části B., čl. I. odst. 1 písm. c), části B., čl. III. odst.3 Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 13.11.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.11.2015 (dále též Smlouva).
- skutečnost, že společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. v náhradní lhůtě sedmi dnů, tj. do 11.4.2017 neuhradila smluvní pokutu ve výši 500.000,-Kč vyplývající z ujednání části B., čl. I. odst. 1 písm. c), části B., čl. III. odst.3 Smlouvy.
- skutečnost, že společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. nesjednala nápravu v náhradní lhůtě 6 měsíců, tj. do 14.5.2017 dle ustanovení části B., čl. IV., odst. 2 Smlouvy dle výzvy zasláné dopisem ze dne 10.11.2016, doručeným dne 14.11.2016 a společnost je tak nadále v prodlení se splněním závazku dle ujednání části B. čl. I. odst. 1 písm. c) Smlouvy
- skutečnost, že odvolacím správním orgánem bylo zrušeno územní rozhodnutí ze dne 20.4.2016, č.j. BZID 06224/16, sp.zn. SZ BZID/12833/15/Pro o umístění stavby nazvané „novostavba bytového domu s provozovny na pozemcích p.č. 3015, 3016 oba v k.ú. Židenice, obec Brno, včetně dopravního napojení a napojení na inženýrské sítě“
- skutečnost, že společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. předložila příslušnému stavebnímu úřadu, tj. Úřadu městské části města Brna, Brno-Židenice, Odboru výstavby a územního plánování upravenou projektovou dokumentaci se žádostí o povolení změny obsahu návrhu na vydání územního rozhodnutí na předmětnou stavbu s tím, že stavební úřad vydal usnesení o nevyhovění žádosti ze dne 19.5.2017, č.j. BZID 07035/17/OVÚP/Bur, proti kterému se společnost odvolala

- skutečnost, že odvolací správní orgán rozhodnutím ze dne 20.7.2017, čj. MMB/0300827/2017, sp.zn. OUSR/MMB/0274051/2017, zamítl odvolání společnosti a usnesení stavebního úřadu potvrdil
- dopis spol. GLOBAL TRADE PROPERTY ze dne 28.7.2017, kterým žádá o uzavření dodatku č.2 ke Smlouvě spočívající mj.
 - v návrhu na úhradu smluvní pokuty ve výši 500.000,-Kč ve třech splátkách,
 - v úpravě lhůt pro požádání o stavební povolení stavby, pro zahájení realizace stavby,
 - ve zrušení závazku kupujícího dokončit realizaci stavby,
 - ve zrušení smluvních pokut pro případ neplnění smluvních závazků ze strany kupujícího a v jejich nahrazení toliko oprávněním odstoupit od Smlouvy

2. doporučila RMB a ZMB

schválit

dohodu o odstoupení od kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13.11.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.11.2015 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o.

v případě, že společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. výše uvedenou dohodu o odstoupení ve lhůtě do 1 měsíce od zaslání návrhu dohody nepodepíše (nepřijme)

souhlasit

s vymáháním smluvní pokuty ve výši ve výši 500.000,-Kč na niž vzniklo statutárnímu městu Brnu právo v souladu s ujednáním části B. čl. III. odst. 3 Smlouvy soudní cestou

v případě, že společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. výše uvedenou dohodu o odstoupení ve lhůtě do 1 měsíce od zaslání návrhu dohody podepíše (přijme) a řádně a včas splní své závazky z této dohody vyplývající

souhlasit

s upuštěním od uplatňování nároku na zaplacení smluvní pokuty ve výši 500.000,-Kč na niž vzniklo statutárnímu městu Brnu právo v souladu s ujednáním části B. čl. III. odst. 3 Smlouvy.

Hlasování: 6 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Liptáková	p. Janiček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	pro	pro	omluvena	omluven	omluven	omluven	pro	pro	pro	omluven

Materiál byl předložen do Rady města Brna na R7/130. schůzi konanou dne 29.8.2017. Výsledek projednání bude sdělen ústně na zasedání ZMB.

Historie projednávání:

Spol. GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. požádala dne 19. 12. 2012 stavební úřad ÚMČ Brno – Židenice o vydání územního rozhodnutí o umístění novostavby polyfunkčního domu na pozemcích p.č. 3015 a p.č. 3016 v k.ú. Židenice.

OÚPR MMB dle předchozí žádosti společnosti provedl dne 16.1.2013 úpravu směrné části ÚPmB – Gajdošova, č.j. MMB/0017363/2012, sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0017363/2012, jejíž podstatou je zvýšení míry stavebního využití území – regulativu IPP.

8/17

Dne 9. 10. 2013 bylo vydáno územní rozhodnutí č. 501 o umístění novostavby bytového domu s provozovny na pozemcích p.č. 3015 a p.č. 3016 v k.ú. Židenice, včetně dopravního napojení a napojení na inženýrské sítě.

Proti územnímu rozhodnutí č. 501, které bylo vydáno dne 9. 10. 2013 a kterým byl umístěn polyfunkční dům na pozemcích p. č. 3015 a 3016 v k. ú. Židenice bylo Občanským sdružením Židenice pro občany a 8 fyzickými osobami podáno odvolání.

Odbor územního a stavebního řízení MMB jako odvolací orgán rozhodnutím ze dne 19. 12. 2014 předmětné územní rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu I. stupně k novému projednání.

V závěru odůvodnění rozhodnutí se uvádí, že žadatelem doložený výpočet IPP byl proveden pouze pro jeho disponibilní pozemky dle ÚPmB, platného do provedené Aktualizace ÚPmB, tzn., že není prokázán soulad stavby s tímto aktuálním územně plánovacím podkladem. IPP pro danou návrhovou funkční plochu S má podle aktualizovaného ÚPmB hodnotu 4,8, přičemž žadatel hodlá na pozemcích o výměře 1.092 m², které jsou součástí návrhové funkční plochy S o výměře 3.836,6 m² umístit objekt s IPP 4,74. Tím by však téměř beze zbytku vyčerpал přípustnou hodnotu IPP a zamezil tak možnosti rozvoje výstavby na dalších pozemcích této návrhové plochy. Za daného stavu věci tak nezbylo odvolacímu orgánů než rozhodnout tak, jak je uvedeno ve výroku. Z tohoto důvodu již odvolací orgán považuje za bezpředmětné zabývat se dalšími námitkami odvolatelů, neboť nemohou mít na výsledek odvolacího řízení vliv.

K tomuto MO MMB uvádí, že dle informací uvedených v odůvodnění odvolatelé mj:

- *poukazovali na nedořešení dopravního napojení stavby na silnici 1. třídy hlavní městský okruh a na neúměrné měřítko stavby*
- *požadovali vypracování stavebně konstrukčního řešení včetně statického posudku, dále nového posudku ve věci zastínění sousedních pozemků*
- *nesouhlasí s hromadným parkováním 51 automobilů v garážovém objektu ve vnitrobloku*
- *namítají, že realizací stavby dojde ke ztrátě jejich soukromí, zhoršení využitelnosti pozemků a tím i jejich znehodnocení, ke zhoršení životního prostředí, požadují proto vypracování hlukové studie*
- *požadují přezkoumání závěru zjišťovacího řízení OŽP KÚ JMK*

Projednávání nedodržení závazku ze smlouvy:

S ohledem na skutečnost, že předmětný závazek podat v dohodnutém termínu žádost o vydání stavebního povolení byl sjednán jako závazek objektivní, přičemž porušením tohoto závazku vznikl statutárnímu městu Brnu nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč a dále na skutečnost, že druhá smluvní strana ve věci porušení předmětného závazku **reagovala až na dotaz MO MMB, nikoliv z vlastní iniciativy**, byl orgánům statutárního města Brna předložen návrh na schválení výzvy k úhradě předmětné smluvní pokuty.

Komise majetková RMB na svém 86. zasedání konaném dne 19. 8. 2014

vzala na vědomí podstatné skutečnosti ve věci doporučila Radě města Brna

- schválit výzvu k úhradě smluvní pokuty vzniklé dle ustanovení části B., čl. I., odst. 1, písm. b) a části B., čl. III., odst. 2 Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13. 11. 2012, ve výši 100.000,- Kč text výzvy tvoří přílohu materiálu

- pověřit vedoucího MO MMB podpisem výzvy dle odstavce předchozího.

Hlasování: 6 – pro, 0 – proti, 4 – se zdrželi/ 11 členů. Usnesení bylo přijato.

Rada města Brna na své R6/148 schůzi konané dne 10. 9. 2014

vzala na vědomí skutečnost, že

- v dohodnutém termínu nebyla společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. splněna povinnost z Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva č. 6312174263 požádat o vydání stavebního povolení
- společnost sdělila, že územní rozhodnutí č. 501 vydané dne 9.10.2013 doposud nenabylo právní moci a v odvolacím řízení u nadřízeného stavebního úřadu při MMB bylo napadeno účastníky řízení žalobou o zrušení opatření obecné povahy, vedenou proti OÚPR MMB a dále, že žádost o vydání stavebního povolení nebyla podána v bezprostřední návaznosti na vydané nepravomocné ÚR č. 501, a zejména pak na usnesení Krajského soudu v Brně o povinnosti přerušit řízení ze dne 29.4.2014
- stanovisko OÚPR MMB ze dne 23. 5. 2014 ve věci vydání opatření obecné povahy v souvislosti s plněním podmínek smlouvy uzavřené se spol. GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o.

schválila výzvu k úhradě smluvní pokuty vzniklé dle ustanovení části B., čl. I., odst. 1, písm. b) a části B., čl. III., odst. 2 Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13. 11. 2012, ve výši 100.000,- Kč **pověřila** vedoucího MO MMB podpisem výzvy dle odstavce předchozího

Úhrada smluvní pokuty:

Společnosti byla dne 15. 9. 2014 odeslána výzva k úhradě smluvní pokuty ve znění schváleném RMB. Společnost smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč uhradila, částka byla připsána na účet města dne 17. 10. 2014.

Následné přípisov společnosti a další průběh jednání:

Přípisem ze dne 21. 10. 2014 se na Majetkový odbor MMB obrátila společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o., přičemž ve věci úhrady smluvní pokuty uvedla zejména:

- „společnost dle svého názoru jednala v souladu s Kupní smlouvou. K naplnění závazku podat žádost o vydání stavebního povolení nedošlo, a to z důvodu zásahu třetí strany, Krajského soudu v Brně, na základě podané žaloby o zrušení opatření obecné povahy ve věci navýšení IPP vedené proti statutárnímu městu Brnu
- společnost jednala v dobré víře, že nedílná součást územního řízení, a to stanovisko OÚPR MMB, je založeno na právní relevanci a je naprosto v souladu s platným územním plánem města Brna
- společnost svým jednáním nikterak nezavinila skutečnost, že Krajský soud svým rozhodnutím zrušil opatření obecné povahy
- máme za to, že ujednání týkající se objektivní odpovědnosti je jednostranné a znevýhodňuje postavení druhé smluvní strany, v daném případě tak kupující na sebe přebírá k vlastní odpovědnosti i případná pochybení prodávajícího, za což prodávající paradoxně vůči kupujícímu uplatňuje smluvní pokuty
- uvedený stav a komplikace nikterak způsobené společností způsobují společnosti rozsáhlé finanční škody nemožností realizace daného stavebního záměru
- i přes skutečnost, že smluvní pokuta byla zaplacená, navrhuje a žádáme, aby bylo udělení smluvní pokuty přezkoumáno a zaplacená smluvní pokuta vrácena
- žádáme o narovnání postavení smluvních stran, a to dodatkem ke smlouvě pojednávajícím o změně části B. čl. IV, odst. 1, odpovědnosti kupujícího k zaplacení smluvní pokuty za zavinění porušení závazku zajištěného smluvní pokutou pouze pochybením kupujícího či jeho nečinností, nikoliv porušení vzniklých stran prodávajícího či stranou jinou, dále navrhuje prodloužení lhůty, a to z 18-ti měsíců na 36 měsíců“

Na navazujícím osobním jednání ve věci v r. 2014, sdělil tehdy oprávněný zástupce společnosti pan , že společnost bude žádat o vydání nového územního rozhodnutí, případně o změnu dříve vydaného, avšak dosud nepravomocného, územního rozhodnutí. Tuto žádost hodlá podat v předpokládaném termínu cca do 1 měsíce, přičemž ji hodlá doložit upravenou dokumentací. Tato upravená dokumentace by dle sdělení pana měla respektovat určení a využití dotčených pozemků dle Územního plánu města Brna platného jak v době před „Aktualizací“, tak po „Aktualizaci“.

Pozn.:

MO MMB ve věci pro úplnost dodává, že přípisem ze dne 1. 12. 2014 se na statutární město Brno obrátil pan . V přípise uvedl, že upozorňuje na neplnění podmínek Smlouvy a dále sdělil, že v současné době probíhá pokus o převod vlastnictví pozemků p. č. 3015 a 3016 na jiný subjekt, což je dle jeho názoru rovněž v rozporu se smlouvou. Pan . žádá o prošetření věci a zajištění plnění závazků ze smlouvy. Panu bylo přípisem MO MMB ze dne 9. 12. 2014 sděleno výše uvedené usnesení RMB ve věci a dále mu bylo sděleno, že na základě předmětné smlouvy vzniklo předkupní právo a zástavní právo jako práva věcná, kterými jsou ve prospěch města zatíženy předmětné pozemky. Zcela pro úplnost MO MMB dodává, že náhledem do KN bylo zjištěno, že v době obdržení přípisu probíhalo pouze řízení o návrhu na zřízení zástavního práva k předmětným pozemkům. Tento vklad byl proveden.

Společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o. po změně vlastnické a manažerské struktury v říjnu r.2014 (nyní spadá pod koncernové zahraniční řízení nového vlastníka-mezinárodně působící investiční společnost GO INVEST SE) pokračovala v řízení o vydání územního rozhodnutí u stavebního úřadu a v souvislosti s tím požádala dotčené orgány, mj. Majetkový odbor MMB dopisem ze dne 27.2.2015 o vyjádření ke změněné projektové dokumentaci pro územní řízení na stavbu „Polyfunkční dům Gajdošova, Brno-Židenice.

S ohledem na obdržení přípisu společnosti ze dne 21.10.2014 byla věc předložena k projednání Komisi majetkové RMB znovu, a to jako návrh nesouhlasit s vrácením již uhrazené smluvní pokuty a dále ve variantní podobě, když dle varianty I. bylo navrhováno:

Souhlasit s předložením návrhu dodatku k předmětné smlouvě, jehož předmětem bude zejména změna termínů dohodnutých pro přípravu a průběh výstavby a změna povahy odpovědnosti za nedodržení závazků ze smlouvy

varianty II. bylo navrhováno:

Nesouhlasit se změnou smluvních podmínek dle žádosti společnosti.

Komise majetková RMB na svém R7/KM/3. zasedání konaném dne 9.2.2015 odložila projednání materiálu.

Hlasování: 6 – pro, 0 – proti, 1 – se zdržel/ 11 členů. Usnesení bylo přijato.

Hlasování	p. Janíček	Ing. Drápalová	Ing. Liptáková	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Ing. Hladký	Ing. Malec
pro	X	X	X	X			X			X	
proti					omluven	omluven		omluven			omluven
zdrž. se									X		

Na základě požadavku KM RMB byla požádána MČ Brno-Židenice, aby se vyjádřila k řešení vzniklé situace ohledně neplnění závazků ze Smlouvy společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o. Následně proběhlo jednání se zástupci MČ Brno-Židenice a byl dohodnut

další postup. MČ si následně, v návaznosti na dotaz, kdy bude k dispozici stanovisko, vyžádala doplňující podklady a přislíbila projednání stanoviska v RMČ dne 22.6.2015.

MO MMB přípisem ze dne 15.6.2015 informoval stavebníka o projednávání jejich žádosti o úpravu uzavřené Smlouvy s tím, že se k předložené projektové dokumentaci vyjádří jakmile obdrží stanovisko MČ Brno-Židenice.

Dopisem ze dne 17.7.2015, adresovaný Ing. Kláře Liptákové, bývalé 1. náměstkyni primátora města Brna, požádala spol. GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o. výkon dozoru ve věci vyjádření Stavebního referátu MO MMB ve vztahu k hrozící závažné újmě na straně stavebníka. Společnost jako stavebník zejm. poukazuje na to, že se MO MMB doposud nevyjádřil k výše uvedené žádosti a tímto postupem MO MMB společnosti hrozí vznik závažné újmy ve formě škody a ušlého zisku a tudíž společnost žádá o spěšné osobní jednání k postupu MO MMB a k plnění závazků stavebníka ze Smlouvy a vymáhání nároků plynoucích z prodlení stavebníka z důvodů ležících na straně města Brna.

Dále MČ Brno - Židenice dopisem ze dne 20.7.2015 informovala MO MMB, že **Rada MČ Brno-Židenice na svém 17. zasedání, konaném dne 13.7.2015 přijala ve věci dalšího postupu při řešení situace vzniklé v souvislosti s neplněním závazků ze Smlouvy usnesení, kterým doporučila statutárnímu městu Brnu realizovat kroky k ukončení Smlouvy.**

Pozn. Požadavek MČ Brno-Židenice na ukončení Smlouvy by bylo možno řešit pouze odstoupením. Město Brno by dle příslušných ustanovení Smlouvy muselo nejprve vyzvat společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o. ke splnění závazku požádat o vydání stavebního povolení v náhradní lhůtě 6 měsíců a teprve poté, pokud by tento závazek nebyl v uvedené náhradní lhůtě společností splněn, by městu Brnu vzniklo právo odstoupit od Smlouvy.

Dne 2.9.2015 proběhlo u Ing. Kláry Liptákové, bývalé 1. náměstkyně primátora města Brna společné jednání se zástupci společnosti, MO MMB a zástupců samosprávy MČ Brno-Židenice, na kterém došlo ke shodě, že situace ve věci neplnění závazků ze Smlouvy bude řešena úpravou Smlouvy formou dodatku, a to toliko prodloužím termínů pro zahájení a dokončení výstavby na odprodaných pozemcích o 7 měsíců. Dále bylo dohodnuto, že MO MMB vydá vyjádření k územnímu rozhodnutí o umístění stavby „Polyfunkční dům Gajdošova, Brno-Židenice.

Dne 9.9.2015 vydal MO MMB v zastoupení statutárního města Brna jako vlastníka dotčených pozemků stavebníkovi souhlas s vydáním územního rozhodnutí o umístění předmětné stavby.

Společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o. dopisem ze dne 10.9.2015 s odvoláním na proběhlá jednání ve věci, avšak nad rámec závěrů z posledního jednání, konkretizovala požadavky na obsah dodatku ke Smlouvě, zejm. požádala o zohlednění v dopise popsaných objektivních překážek pro splnění svých závazků ze Smlouvy tak, že žádá:

- 1) vypuštění ustanovení ve Smlouvě ohledně vzniku objektivní odpovědnosti kupujícího k zaplacení smluvní pokuty
- 2) úpravu Smlouvy v konstatování nyní platné projektové dokumentace
- 3) konstatování splnění termínu dle písm. a) odst. 1, čl. I, části B Smlouvy
- 4) úpravu počátku již nesplněné lhůty dle písm. b) odst. 1, čl. I, části B Smlouvy a její odvození od data uzavření dodatku

5) vypuštění nejzazšího termínu pro zahájení výstavby, který byl sjednán dle písm. c) odst.1, čl. I. části B Smlouvy do 3 let ode dne, kdy bude kupující zapsán v KN jako vlastník pozemků, tj. do 23.11.2015 (s případným doplněním ochrany SMB proti nečinnosti Stavebníka v rozsahu dle uvážení SMB)

6) vypuštění nejzazšího termínu pro dokončení výstavby, který byl sjednán dle písm. d) odst. 1, čl. I. části B Smlouvy do 5 let ode dne, kdy bude kupující zapsán v KN jako vlastník pozemků, tj. do 23.11.2017 (s případným doplněním ochrany SMB proti nečinnosti Stavebníka v rozsahu dle uvážení SMB)

Pokud by město Brno trvalo na zachování nejzazších lhůt pro splnění závazků k zahájení a dokončení výstavby, navrhovala společnost, aby počátek těchto lhůt byl nově formulován od data uzavření Dodatku.

V dopise společnost uvádí zejm. následující:

„.....prodlení vážným způsobem ohrožují nejen plánovaný developerský projekt, ale způsobilost Stavebníka dostát řádně a včas svým závazkům z Kupní smlouvy, jejichž nedodržení může nejenže být sankcionováno vůči Stavebníkovi ze strany SMB (tedy subjektu, jehož orgánem je MO MMB), ale i předpokladem pro uplatnění dalších sankčních postihů ze strany SMB vůči Stavebníkovi, pro kteréžto oba důvody hrozí Stavebníkovi, jehož vlastnická struktura je představována zahraničním kapitálem, vznik závažné újmy ve formě škody i ušlého zisku.“

„Stavebník předesílá, že jakékoliv prodloužení stávajících lhůt uvedených v části B., čl. I., odst.1 Kupní smlouvy v rádech měsíců (bez dalšího), by nereflektovalo sledovaný Účel, již jen tím, že by nezohlednilo 24 měsíců trvající řízení o vydání ÚR (které je nyní znovu na začátku z důvodů stojících na straně SMB) a 7 měsíců vyčkávání Stavebníka na stanovisko MO MMB, což je prodloužení oproti obchodnímu očekávání Stavebníka více než 31 měsíců, tj. více než 3,5 roku!, tedy doba přesahující mj. i nejzazší termín pro zahájení výstavby. Z těchto důvodů je Stavebník nucen nadále nahlížet na postup SMB mj. i v kontextu souladu s ust. §6, odst. 2 NOZ.“ *Pozn. MO MMB k vydání stanoviska k ÚR není vázán zákonnými lhůtami a důvody, proč se MO MMB vyjádřil k žádosti o vydání ÚR dne 9.9.2015 jsou popsány výše. Společnost odkazuje na ust. 6 odst. 2 NOZ, který zní: „Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolat nebo nad kterým má kontrolu.“*

- „Stavebník deklaruje připravenost podílet se na přípravě textace Dodatku, když závěrem apeluje na hrozící uplynutí lhůty dle části B., čl. I., odst. 1, písm. c) Kupní smlouvy a vyzývá SMB ke spěšnému jednání, dovolává se ust. § 1729 NOZ.“ *Pozn. Uvedené ustanovení upravuje předmluvní odpovědnost za škodu, způsobenou nepoctivým jednáním jedné strany při jednání o smlouvě.*

MČ Brno-Židenice byla požádána o stanovisko k těmto novým požadavkům společnosti na úpravu Smlouvy. MČ dopisem ze dne 25.9.2015 bylo sděleno, že nadále zůstává v platnosti stanovisko MČ Brno-Židenice přijaté na Radě MČ dne 13.7.2015. S ohledem na společné jednání dne 2.9.2015 u bývalé 1. náměstkyně primátora však závěry z tohoto jednání MČ respektuje a úpravu změn smluvních závazků ponechává na stranách smlouvy.

K požadavkům na úpravu Smlouvy konkretizovaných společností v dopise MO MMB uvádí:

- ad.1) společnost uzavřením Smlouvy akceptovala svoji odpovědnost za splnění svých závazků ze Smlouvy jako objektivní, kdy si musela být vědoma posuzování této odpovědnosti bez ohledu na zavinění. Není tedy důvodu pro vypuštění ustanovení upravující objektivní odpovědnost ze Smlouvy.

- ad.2) ve Smlouvě je v úvodním prohlášení konstatováno, že kupující má zájem na odprodávaných pozemcích vybudovat stavbu „Sídlo společnosti – Gajdošova – Brno Židenice“, a to dle projektové dokumentace zpracované dne 8.7.2010
Nově společnost uvádí, že se jednalo pouze o objemovou studii. Dle této studie bylo navrhováno pozemky zastavět stavbou o 7.NP, což bylo v souladu s ÚPmB, kdy záměr respektoval využití SO v rozpětí koeficientu 2,0-3,0., stejně jako dle současné projektové dokumentace. Úpravu znění Smlouvy na konstatování nově platné projektové dokumentace, MO MMB nedoporučuje, neboť při posuzování plnění smluvních závazků do minulosti se vycházelo mezi stranami z dokumentace předložené společností před uzavřením smlouvy, z které nevyplývalo, že společnost bude žádat o navýšení hodnoty IPP na pozemcích. Společnost, následně po realizaci převodu pozemků na společnost, předložila MO MMB k vyjádření projektovou dokumentaci ke stavbě o 9.NP a dále požádala OÚPR MMB o změnu směrné části ÚPmB spočívající v navýšení IPP na koeficient 2,0-4,8 (viz výše).
- ad 3) konstatování splnění termínu dle písm. a) odst. 1, čl. I, části B Smlouvy je možno akceptovat a je zahrnuto v návrhu dodatku
- ad 4) požadavek na úpravu počátku již nesplněné lhůty dle písm. b) odst. 1, čl. I, části B Smlouvy a její odvození od data uzavření dodatku není možno akceptovat. Jak je výše uvedeno, společnost nesplnila svůj závazek požádat o vydání stavebního povolení v dohodnutém termínu. Městu tak vznikl nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč, společnost smluvní pokutu uhradila – tudíž nárok města uznala. S ohledem na tuto skutečnost je navrhováno nesouhlasit s vrácením smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč společnosti.
- ad 5) a ad 6) vypuštění nejzazšího termínu pro zahájení výstavby a dokončení výstavby tak, jak společnost navrhuje, není důvodné, neboť společnost se k těmto termínům zavázala s vědomím možných sankcí bez ohledu na zavinění.

Po zpracování a distribuci materiálu předkládaného do RMB byl dne 9.10.2015 doručen Majetkovému odboru MMB přípis společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. ze dne 8.10.2015 jako reakce na dopis MO MMB ze dne 7.10.2015 adresovaný společnosti.

Nově doručeným dopisem společnost nahradila své požadavky na obsah dodatku ke Smlouvě, vyjádřené dopisem ze dne 10.9.2015 tak, že deklaruje svou připravenost uzavřít dodatek ke Smlouvě v rozsahu projednávaném v orgánech statutárního města Brna.

Formou dodatku k dříve zpracovanému materiálu byl RMB předložen návrh vzít na vědomí předmětný přípis.

Rada města Brna na své R7/040. schůzi konané dne 20.10.2015 (po předchozím projednání v KM RMB č. R7/KM/19. na jejím zasedání konaném dne 12.10.2015)

1. vzala na vědomí
 - skutečnost, že společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., uhradila na základě výzvy schválené RMB smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč sjednanou dle příslušného ustanovení kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13. 11. 2012 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o. (dále jen Smlouvy), pro případ porušení závazku podat v dohodnuté lhůtě žádost o vydání stavebního povolení,
 - přípis společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., ze dne 21. 10. 2014 obsahující zejména sdělení, že předmětný závazek nebyl splněn v přímé souvislosti s žalobou na zrušení opatření obecné povahy podanou proti Odboru územního

plánování a rozvoje MMB, domněnku, že předmětné ujednání ve Smlouvě je jednostranné a žádost o přezkum udělení smluvní pokuty a její vrácení a žádost o sjednání dodatku ke Smlouvě,

- skutečnost, že na žádost společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., jako stavebníka ze dne 27. 2. 2015 o vyjádření ke změně projektové dokumentaci pro územní řízení na stavbu „Polyfunkční dům Gajdošova, Brno-Židenice“ reagoval MO MMB přípisem ze dne 15. 6. 2015, kdy požádal o vyčkání stanoviska dle vyjádření MČ Brno-Židenice a následně vydal souhlasné stanovisko k územnímu řízení dne 9. 9. 2015,
- dopis spol. GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., adresovaný Ing. Kláře Liptákové, 1. náměstkyni primátora města Brna, ze dne 17. 7. 2015 zejm. poukazující na to, že se MO MMB doposud nevyjádřil k výše uvedené žádosti stavebníka, kdy postupem MO MMB společnosti hrozí vznik závažné újmy ve formě škody a ušlého zisku a tudíž společnost žádá o spěšné osobní jednání k postupu MO MMB a k plnění závazků stavebníka ze Smlouvy a vymáhání nároků plynoucích z prodlení stavebníka z důvodů ležících na straně města Brna,
- dopis MČ Brno-Židenice ze dne 20. 7. 2015, kterým informuje, že RMČ Brno-Židenice na svém 17. zasedání konaném dne 13. 7. 2015 ve věci dalšího postupu při řešení situace vzniklé v souvislosti s neplněním závazků ze Smlouvy doporučila statutárnímu městu Brnu realizovat kroky k ukončení Smlouvy,
- dopis spol. GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., ze dne 10. 9. 2015 adresovaný MO MMB, kterým s odvoláním na proběhlá jednání se zástupci MO MMB a samosprávy konkretizuje požadavky na obsah dodatku ke Smlouvě, zejm. žádá o zohlednění v dopise popsaných objektivních překážek pro splnění svých závazků ze Smlouvy tak, že žádá:
 - vypuštění ustanovení ve Smlouvě ohledně vzniku objektivní odpovědnosti kupujícího k zaplacení smluvní pokuty,
 - úpravu Smlouvy v konstatování nyní platné projektové dokumentace,
 - konstatování splnění termínu dle písm. a) odst. 1 čl. I části B Smlouvy,
 - úpravu počátku již nesplněné lhůty dle písm. b) odst. 1 čl. I části B Smlouvy a její odvození od data uzavření dodatku,
 - vypuštění nejzazšího termínu pro zahájení výstavby, který byl sjednán dle písm. c) odst. 1 čl. I části B Smlouvy do 3 let ode dne, kdy bude kupující zapsán v KN jako vlastník pozemků, tj. do 23. 11. 2015,
 - vypuštění nejzazšího termínu pro dokončení výstavby, který byl sjednán dle písm. d) odst. 1 čl. I části B Smlouvy do 5 let ode dne, kdy bude kupující zapsán v KN jako vlastník pozemků, tj. do 23. 11. 2017,
- dopis spol. GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., ze dne 8. 10. 2015 adresovaný MO MMB, kterým společnost nahrazuje své požadavky na obsah dodatku ke Smlouvě vyjádřené dopisem ze dne 10. 9. 2015 tak, že deklaruje svou připravenost uzavřít dodatek ke Smlouvě v rozsahu projednávaném v orgánech statutárního města Brna.

2. doporučila ZMB nesouhlasit s vrácením smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč zaplacené společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., na základě výzvy schválené RMB na její R6/148. schůzi konané dne 10. 9. 2014, bod č. 43.

3. doporučila ZMB schválit dodatek č. 1 ke Kupní smlouvě, smlouvě o zřízení předkupního práva a smlouvě o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13. 11. 2012 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., jehož předmětem je úprava nejzazšího termínu

- pro zahájení výstavby z původního termínu nejpozději do 3 let ode dne, kdy bude kupující zapsán – v KN jako vlastník pozemků, tj. do 23. 11. 2015, na nový termín do 7 měsíců ode dne uzavření dodatku,

- pro dokončení výstavby z původního termínu do 5 let ode dne, kdy bude kupující zapsán v KN jako vlastník pozemků, tj. do 23. 11. 2017, na nový termín do 23. 6. 2018.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

Ing. Vokřál	Ing. Liptáková	R.Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Beran	M. Janíček	Bc. Kratochvíl	JUDr. Rusňáková	MUDr. Rychnovsk	Mgr. Ulip
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	-	pro	pro	pro

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/11 zasedání konaném dne 10.11.2015

1. vzalo na vědomí

- skutečnost, že společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o., uhradila na základě výzvy schválené RMB smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč sjednanou dle příslušného ustanovení kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13. 11. 2012 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. (dále jen Smlouvy), pro případ porušení závazku podat v dohodnuté lhůtě žádost o vydání stavebního povolení;
- přípis společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o., ze dne 21. 10. 2014 obsahující zejména sdělení, že předmětný závazek nebyl splněn v přímé souvislosti s žalobou na zrušení opatření obecné povahy podanou proti Odboru územního plánování a rozvoje MMB, domněnku, že předmětné ujednání ve Smlouvě je jednostranné a žádost o přezkum udělení smluvní pokuty a její vrácení a žádost o sjednání dodatku ke Smlouvě;
- skutečnost, že na žádost společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o., jako stavebníka ze dne 27. 2. 2015 o vyjádření ke změně projektové dokumentaci pro územní řízení na stavbu „Polyfunkční dům Gajdošova, Brno-Židenice“ reagoval MO MMB přípisem ze dne 15. 6. 2015, kdy požádal o vyčkání stanoviska dle vyjádření MČ Brno-Židenice a následně vydal souhlasné stanovisko k územnímu řízení dne 9. 9. 2015;
- dopis spol. GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o., adresovaný Ing. Kláře Liptákové, 1. náměstkyni primátora města Brna, ze dne 17. 7. 2015 zejm. poukazující na to, že se MO MMB doposud nevyjádřil k výše uvedené žádosti stavebníka, kdy postupem MO MMB společnosti hrozí vznik závažné újmy ve formě škody a ušlého zisku a tudíž společnost žádá o spěšné osobní jednání k postupu MO MMB a k plnění závazků stavebníka ze Smlouvy a vymáhání nároků plynoucích z prodlení stavebníka z důvodů ležících na straně města Brna;
- dopis MČ Brno-Židenice ze dne 20. 7. 2015, kterým informuje, že RMČ Brno-Židenice na svém 17. zasedání konaném dne 13. 7. 2015 ve věci dalšího postupu při řešení situace vzniklé v souvislosti s neplněním závazků ze Smlouvy doporučila statutárnímu městu Brnu realizovat kroky k ukončení Smlouvy,
- dopis spol. GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o., ze dne 10. 9. 2015 adresovaný MO MMB, kterým s odvoláním na proběhlá jednání se zástupci MO MMB a samosprávy konkretizuje požadavky na obsah dodatku ke Smlouvě, zejm. žádá o zohlednění v dopise popsanych objektivních překážek pro splnění svých závazků ze Smlouvy tak, že žádá:

- vypuštění ustanovení ve Smlouvě ohledně vzniku objektivní odpovědnosti kupujícího k zaplacení smluvní pokuty,
- úpravu Smlouvy v konstatování nyní platné projektové dokumentace,
- konstatování splnění termínu dle písm. a) odst. 1 čl. I části B Smlouvy,
- úpravu počátku již nesplněné lhůty dle písm. b) odst. 1 čl. I části B Smlouvy a její odvození od data uzavření dodatku,
- vypuštění nejzazšího termínu pro zahájení výstavby, který byl sjednán dle písm. c) odst. 1 čl. I části B Smlouvy do 3 let ode dne, kdy bude kupující zapsán v KN jako vlastník pozemků, tj. do 23. 11. 2015,
- vypuštění nejzazšího termínu pro dokončení výstavby, který byl sjednán dle písm. d) odst. 1 čl. I části B Smlouvy do 5 let ode dne, kdy bude kupující zapsán v KN jako vlastník pozemků, tj. do 23. 11. 2017;
- dopis spol. GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o., ze dne 8. 10. 2015 adresovaný MO MMB, kterým společnost nahrazuje své požadavky na obsah dodatku ke Smlouvě vyjádřené dopisem ze dne 10. 9. 2015 tak, že deklaruje svou připravenost uzavřít dodatek ke Smlouvě v rozsahu projednávaném v orgánech statutárního města Brna.

2. nesouhlasilo s vrácením smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč zaplacené společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o., na základě výzvy schválené RMB na její R6/148. schůzi konané dne 10. 9. 2014, bod č. 43.

3. schválilo dodatek č. 1 ke kupní smlouvě, smlouvě o zřízení předkupního práva a smlouvě o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13. 11. 2012 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o., jehož předmětem je úprava nejzazšího termínu

- pro zahájení výstavby z původního termínu nejpozději do 3 let ode dne, kdy bude kupující zapsán – v KN jako vlastník pozemků, tj. do 23. 11. 2015, na nový termín do 7 měsíců ode dne uzavření dodatku,
- pro dokončení výstavby z původního termínu do 5 let ode dne, kdy bude kupující zapsán v KN jako vlastník pozemků, tj. do 23. 11. 2017, na nový termín do 23. 6. 2018.

Dodatek č.1 ke Smlouvě byl uzavřen dne 19.11.2015.

Dne 23.3.2016 obdržel MMB dopis a, advokáta zastupujícího společnost
GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o., kterým v návaznosti na skutečnosti v dopise uvedené navrhuje uzavření dodatku č. 2 ke Smlouvě spočívající v prodloužení termínu pro zahájení výstavby do 12 měsíců ode dne uzavření dodatku č. 2 a termínu pro dokončení výstavby do 23.6.2019.

V dopise společnost rekapituluje skutkový a právní stav do uzavření dodatku č.1 a ke stavu po uzavření dodatku č.1 popsala kroky, které učinila k vyřízení své žádosti o vydání nového územního rozhodnutí na stavbu polyfunkčního domu dle Smlouvy. Společnost uvedla, že lze očekávat vydání územního rozhodnutí ve velmi krátkém časovém horizontu. Stavebník v dopise dále upozorňuje, že s ohledem na předchozí průběh řízení o vydání ÚR lze očekávat, že proti vydanému ÚR bude podáno některým z účastníků řízení odvolání, čímž bude odložena právní moci ÚR do rozhodnutí odvolacího orgánu. Jelikož stavebník nemá možnost podat žádost o vydání stavebního rozhodnutí dříve, než nabude právní moci ÚR, lze zde důvodně předpokládat, že nebude objektivně schopen dostát svým závazkům ze Smlouvy týkajících se termínů pro zahájení a dokončení stavby na pozemcích.

Z uvedeného důvodu navrhuje společnost uzavřít dodatek č.2 ke Smlouvě jak je výše uvedeno.

Začátkem měsíce dubna byla obeslána MČ Brno-Židenice, aby se vyjádřila ke společností navrhovanému prodloužení lhůt vyplývajících ze Smlouvy.

Rada městské části Brno-Židenice na 43. zasedání konaném dne 23.5.2016 v návaznosti na usnesení přijaté na 17. zasedání RMČ Brno-Židenice dne 13.7.2015, bod č. 17/2015.14/ nedoporučuje statutárnímu městu Brnu souhlasit s úpravou závazků kupujícího sjednaných v části B., čl. I Smlouvy č. 6312174263 ze dne 13.11.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.11.2015 mezi statutárním městem Brnem a spol. GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o.

Dopisem ze dne 18.5.2016 společnost zejména informovala o tom, že bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby polyfunkčního domu na pozemcích p.č. 3015, 3016 v k.ú. Židenice. Dle prověření na stavebním úřadě bylo dne 20.4.2016 vydáno rozhodnutí o umístění novostavby bytového domu s provozovny na pozemcích p.č. 3015 (druh pozemku dle katastru nemovitostí zbořeniště) a 3016 (druh pozemku dle katastru nemovitostí zahrada), oba k.ú. Židenice, obec Brno, včetně dopravního napojení a napojení na inženýrské sítě. Toto územní rozhodnutí nenabýlo právní moci z důvodu podaného odvolání.

MO MMB obdržel dopis společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. ze dne 31.5.2016, kterým se společnost pozastavuje nad negativním usnesením Rady MČ Brno-Židenice k úpravě Smlouvy s ohledem na proběhlá předchozí jednání se zástupci MČ Brno-Židenice ve věci. Společnost žádá o účast na Komisi majetkové RMB ideálně za účasti zástupců MČ Brno-Židenice.

S ohledem na výše uvedené bylo ve věci dalšího postupu ohledně plnění závazků ze Smlouvy navrhováno orgánům města Brna vzít na vědomí došlé přípis a skutečnosti ve věci a ve variantě I.

- schválit zaslání výzvy k úhradě smluvní pokuty vzniklé dle ustanovení části B., čl.I., odst. 1 písm. c) a části B, čl. III odst. 3 Smlouvy ve výši 500.000,-Kč (neboť je jisté, že společnost do uvedeného termínu nemůže dostát svému závazku zahájit realizaci stavby polyfunkčního domu na převedených pozemcích
*Poz. uvedený závazek byl sjednán jako závazek objektivní, společnost uzavřením Smlouvy akceptovala svoji odpovědnost za splnění svých závazků ze Smlouvy jako **objektivní**, kdy si musí být vědoma posuzování této odpovědnosti bez ohledu na zavinění. Z uvedeného důvodu byl tudíž akceptován již dříve společností vznesený požadavek na vypuštění ustanovení upravující objektivní odpovědnost ze Smlouvy.*

vzhledem k negativnímu stanovisku MČ Brno-Židenice k úpravě Smlouvy bylo

- ve variantní podobě (podvarianty A., B.) navrhováno schválit/neschválit dodatek č.2 ke Smlouvě, jehož předmětem by byla toliko úprava nejzazšího termínu pro dokončení výstavby z původního termínu do 23.6.2018 na nový termín do 23.6.2019.

Pozn. předpokladem uzavření dodatku č.2 bylo předchozí zaplacení smluvní pokuty ve výši 500.000,-Kč na účet města Brna dle zaslání výzvy.

ve variantě II.

- souhlasit s neuplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty vzniklé dle příslušných ustanovení Smlouvy ve výši 500.000,-Kč
- schválit dodatek č. 2 ke Smlouvě, jehož předmětem je úprava nejzazšího termínu
 - o pro zahájení výstavby z původního termínu do 7 měsíců ode dne uzavření dodatku na nový termín do 12 měsíců ode dne uzavření dodatku č. 2
 - o pro dokončení výstavby z původního termínu do 23.6.2018 na nový termín do 23.6.2019

Komise majetková RMB na svém R7/KM/37. zasedání konaném dne 13.6.2016

1. vzala na vědomí

- dopisy společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. doručené MMB dne 23. 3. 2016 a dne 18.5.2016, kterými v návaznosti na skutečnosti v dopise uvedené navrhuje uzavření dodatku č. 2 ke Kupní smlouvě, smlouvě o zřízení předkupního práva a smlouvě o zřízení zástavního práva ze dne 13.11.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.11.2015 (dále též Smlouva) spočívající v prodloužení termínu pro zahájení výstavby do 12 měsíců ode dne uzavření dodatku č. 2 a termínu pro dokončení výstavby do 23.6.2019.
- dopis MČ Brno-Židenice ze dne 26.5.2016, kterým informuje, že Rada městské části Brno-Židenice na 43. zasedání konaném dne 23.5.2016 v návaznosti na usnesení přijaté na 17. zasedání RMČ Brno-Židenice dne 13.7.2015, bod č. 17/2015.14/ nedoporučuje statutárnímu městu Brnu souhlasit s úpravou závazků kupujícího sjednaných v části B., čl. I Smlouvy č. 6312174263 ze dne 13.11.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.11.2015 mezi statutárním městem Brnem a společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o.
- dopis společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. ze dne 31. 5. 2016, kterým se pozastavuje nad vydaným výše uvedeným negativním usnesením Rady MČ Brno-Židenice s ohledem na proběhlá předchozí jednání se zástupci MČ Brno-Židenice ve věci, žádá o účast na Komisi majetkové RMB ideálně za účasti zástupců MČ Brno-Židenice
- skutečnost, že na stavbu polyfunkčního domu na pozemcích p.č. 3015, 3016 v k.ú. Židenice bylo dne 20.4.2016 vydáno územní rozhodnutí, které z důvodu podaného odvolání nenabýlo právní moci.
- skutečnost, že dle Smlouvy se společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. zavázala zahájit realizaci stavby polyfunkčního objektu na odprodaných pozemcích p.č. 3015, 3016 v k.ú. Židenice nejpozději do 7 měsíců o uzavření dodatku č.1, tj. do 19.6.2016 pod sankcí smluvní pokuty ve výši 500.000,-Kč

2. doporučila RMB a ZMB

Varianta I.

schválit výzvu k úhradě smluvní pokuty vzniklé dle ustanovení části B., čl. I., odst. 1 písm.

c) a části B, čl. III odst. 3 Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 13.11.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.11.2015, ve výši 500.000,-Kč

podvarianta B. schválit

dodatek č. 2 ke Kupní smlouvě, smlouvě o zřízení předkupního práva a smlouvě o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13.11.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.11.2015 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o., jehož předmětem je úprava nejzazšího termínu pro dokončení výstavby z původního termínu do 23.6.2018 na nový termín do 23.6.2019.

Hlasování: 8 – pro var. I., 0 - proti, 2 - se zdrželi /11 členů

Usnesení bylo přijato.

p. Janiček	Ing. Drápalová	Ing. Liptáková	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Ing. Hladký	Ing. Malec
pro	pro	pro	pro	zdržel se	pro	pro	zdržel se	pro	nepřítomen	pro

Po projednání záležitosti v KM RMB byl právní zástupce společnosti informován o výše uvedeném usnesení KM RMB, která doporučila postup dle varianty I.B.

12/54

Reakcí společnosti byl emailový přípis společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. ze dne 14. 6. 2016, adresovaný tajemníku MMB a členům RMB, kterým s ohledem na výše uvedené usnesení Komise majetkové RMB požádala členy RMB o pečlivé uvážení společností tvrzených skutečností.

Rada města Brna na své R7/068. schůzi konané dne 14.6.2016

1. vzala na vědomí

- dopisy společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., doručené MMB dne 23. 3. 2016 a dne 18. 5. 2016, kterými v návaznosti na skutečnosti v dopise uvedené navrhuje uzavření dodatku č. 2 ke kupní smlouvě, smlouvě o zřízení předkupního práva a smlouvě o zřízení zástavního práva ze dne 13. 11. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 11. 2015 (dále též Smlouva), spočívající v prodloužení termínu pro zahájení výstavby do 12 měsíců ode dne uzavření dodatku č. 2 a termínu pro dokončení výstavby do 23. 6. 2019,
- dopis MČ Brno-Židenice ze dne 26. 5. 2016, kterým informuje, že RMČ Brno-Židenice na 43. zasedání konaném dne 23. 5. 2016 v návaznosti na usnesení přijaté na 17. zasedání RMČ Brno-Židenice dne 13. 7. 2015, bod č. 17/2015.14/, nedoporučuje statutárnímu městu Brnu souhlasit s úpravou závazků kupujícího sjednaných v části B., čl. I Smlouvy č. 6312174263 ze dne 13. 11. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 11. 2015 mezi statutárním městem Brnem a společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o.,
- dopis společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., ze dne 31. 5. 2016, kterým se pozastavuje nad vydaným výše uvedeným negativním usnesením RMČ Brno-Židenice s ohledem na proběhlá předchozí jednání se zástupci MČ Brno-Židenice ve věci, žádá o účast na Komisi majetkové RMB ideálně za účasti zástupců MČ Brno-Židenice,
- skutečnost, že na stavbu polyfunkčního domu na pozemcích p. č. 3015, 2016 v k. ú. Židenice bylo dne 20. 4. 2016 vydáno územní rozhodnutí, které z důvodu podaného odvolání nenabýlo právní moci,
- skutečnost, že dle Smlouvy se společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., zavázala zahájit realizaci stavby polyfunkčního objektu na odprodaných pozemcích p. č. 3015, 3016 v k. ú. Židenice nejpozději do 7 měsíců o uzavření dodatku č. 1, tj. do 19. 6. 2016 pod sankcí smluvní pokuty ve výši 500.000,- Kč.

2. RMB doporučila Zastupitelstvu města Brna souhlasit s neuplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty vzniklé dle ust. části B. čl. I. odst. 1 písm. c) a části B. čl. III. odst. 3 Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 13. 11. 2012, ve znění dodatku č. 1, ve výši 500.000,- Kč.

3. doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit dodatek č. 2 ke Kupní smlouvě, smlouvě o zřízení předkupního práva a smlouvě o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13. 11. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 11. 2015, uzavřené mezi statutárním městem Brnem a společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., jehož předmětem je úprava nejzazšího termínu

- pro zahájení výstavby z původního termínu do 7 měsíců ode dne uzavření dodatku na nový termín do 12 měsíců ode dne uzavření dodatku č. 2,
- pro dokončení výstavby z původního termínu do 23. 6. 2018 na nový termín do 23. 6. 2019.

Schváleno jednomyslně 6 členy.

Ing. Vokřál		R.Mirázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander		M. Janíček	JUDr. Rusňáková		Ing. Staněk	Mgr. Ulip
nepřítomen		pro	pro	pro		pro	-		pro	pro

Do ZMB č. Z7/19. konaného dne 21.6.2016 byl předložen materiál, kterým bylo navrhováno dle doporučení RMB souhlasit s neuplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty vzniklé ze Smlouvy ve výši 500.000,-Kč a schválit dodatek č.2 ke Smlouvě spočívající v posunutí obou termínů pro zahájení a dokončení výstavby o 1 rok.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/19. zasedání konaném dne 21.6.2016 nepřijalo usnesení ve věci. Společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. byla informována dopisem ze dne 24.6.2016 o této skutečnosti.

Dopisem ze dne 28.6.2016 (viz příloha materiálu) podala společnost „žádost o řádné projednání návrhu společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. na projednání Dodatku č. 2 kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva“. V dopise se společnost mimo jiné pozastavila nad tím, že předložené varianty usnesení v materiálech do orgánů města Brna nekorespondovaly s návrhy společnosti. K uvedenému je třeba konstatovat, že není povinností města přejímat návrhy společnosti, nicméně orgány města byly o společností navrhovaných řešeních informovány. Dále společnost v dopise zmínila, že zastupitelé v předmětné záležitosti hlasovali bez řádně a včas předložených kompletních podkladů od stolu.

K tomu je třeba poznamenat, že zastupitelům města Brna je předmětná záležitost dostatečně známa již z období před necelým rokem, kdy byla projednávána předchozí žádost společnosti o úpravu Smlouvy a vrácení smluvní pokuty ve výši 100.000,-Kč formou dodatku k této smlouvě.

Dne 19.7.2016 proběhlo společné jednání za účasti zástupců společnosti, zástupců MČ Brno-Židenice a zástupců MMB. Na jednání ze strany zástupců MČ Brno-Židenice mimo jiné opětovně zazněl názor vyzvat společnost k zaplacení smluvní pokuty za porušení smluvních povinností.

Společnost následně dopisem ze dne 1. 8. 2016 vyjádřila své stanovisko k závěrům společného jednání ve věci ze dne 19.7.2016.

Na základě žádosti společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. ze dne 8.9.2016 přerušil MMB, Odbor územního a stavebního řízení, jako odvolací orgán rozhodnutím ze dne 13.9.2016, čj. OUSR/MMB/0268594/2016 odvolací řízení ve věci odvolání proti výše uvedenému územnímu rozhodnutí na dobu 60 dnů od 21.9.2016 do 21.11.2016.

Městu Brnu byly doručeny přípisy společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. doručené MMB dne 28. 6. 2016 a dne 1.8.2016 obsahující zejména žádost o dořešení projednání návrhu společnosti na uzavření dodatku č. 2 ke Kupní smlouvě, smlouvě o zřízení předkupního práva a smlouvě o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13.11.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.11.2015 (dále též Smlouvě), tj. sjednání nových termínů pro plnění závazků ze Smlouvy posunutých o 1 rok.

Společnost taktéž požádala o přerušování odvolacího řízení ve věci odvolání proti vydanému územnímu rozhodnutí. Odvolací orgán žádosti vyhověl a řízení přerušil do 21.11.2016.

S ohledem na obsah uzavřené Smlouvy byl koncem r.2016 do orgánů města Brna předložen návrh dalšího postupu ve věci, kdy bylo navrhováno, a to ve smyslu uzavřené Smlouvy, souhlasit se zasláním výzvy k úhradě smluvní pokuty ve výši 500.000,- Kč (vzniklé na základě porušení závazku ze Smlouvy zahájit v dohodnutém termínu realizaci stavby polyfunkčního objektu na odprodaných pozemcích p.č. 3015, 3016 v k.ú. Židenice) a ke sjednání nápravy ve lhůtě 6 měsíců (teprve poté je možno případně využít práva na odstoupení od Smlouvy, pokud tak orgány města Brna následně rozhodnou).
V případě, že společnost sjedná v uvedené lhůtě nápravu, je možno jednat o úpravě lhůt ve Smlouvě.

Komise majetková RMB na R7/KM/42. zasedání konaném dne 24.10.2016

1. vzala na vědomí

- dopis společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. ze dne 28. 6. 2016, kterým v návaznosti na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z7/19. konané dne 21.6.2016, jež ve věci nepřijalo usnesení, žádá o dořešení projednání návrhu společnosti na uzavření dodatku č. 2 ke Kupní smlouvě, smlouvě o zřízení předkupního práva a smlouvě o zřízení zástavního práva ze dne 13.11.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.11.2015 (dále též Smlouva)
- dopis společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. ze dne 1.8.2016, kterým vyjadřuje své stanovisko ve věci v návaznosti na jednání uskutečněné dne 19.7.2016
- skutečnost, že ve smluvním termínu do 19.6.2016 nebyla společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. splněna povinnost ze Smlouvy zahájit realizaci stavby polyfunkčního objektu na odprodaných pozemcích p.č. 3015, 3016 v k.ú. Židenice pod sankcí smluvní pokuty ve výši 500.000,-Kč
- skutečnost, že bylo občanským sdružením a fyzickými osobami podáno odvolání proti územnímu rozhodnutí ze dne 20.4.2016, č.j. BZID 06224/16, sp.zn. SZ BZID/12833/15/Pro o umístění novostavby bytového domu s provozovny na pozemcích p.č. 3015, 3016 v k.ú. Židenice
- skutečnost, že na základě žádosti společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. přerušil MMB, Odbor územního a stavebního řízení, jako odvolací orgán rozhodnutím ze dne 13.9.2016, č.j. OUSR/MMB/0268594/2016 odvolací řízení ve věci odvolání proti výše uvedenému územnímu rozhodnutí do 21.11.2016

2. doporučila RMB

schválit výzvu k úhradě smluvní pokuty vzniklé dle ustanovení části B., čl. I., odst. 1 písm. c) a části B, čl. III. odst. 3 Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 13.11.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.11.2015, ve výši 500.000,-Kč spojenou s upozorněním na opakované porušování závazků ze smlouvy a s výzvou ke sjednání nápravy v náhradní lhůtě 6 měsíců dle ustanovení části B., čl. IV., odst. 2 Smlouvy.

Text výzvy tvoří přílohu materiálu.

Hlasování: 10 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů. Usnesení bylo přijato.

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Rada města Brna na své R7/087. schůzi konané dne 8.11.2016

1. vzala na vědomí

- dopis společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o. ze dne 28. 6. 2016, kterým v návaznosti na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z7/19. konané dne 21. 6. 2016, jež ve věci nepřijalo usnesení, žádá o dořešení projednání návrhu společnosti na uzavření dodatku č. 2 ke kupní smlouvě, smlouvě o zřízení předkupního práva a smlouvě o zřízení zástavního práva ze dne 13. 11. 2012 ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 11. 2015 (dále též smlouva)
- dopis společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o. ze dne 1. 8. 2016, kterým vyjadřuje své stanovisko ve věci v návaznosti na jednání uskutečněné dne 19. 7. 2016
- skutečnost, že ve smluvním termínu do 19. 6. 2016 nebyla společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o. splněna povinnost ze smlouvy zahájit realizaci stavby polyfunkčního objektu na odprodáných pozemcích p. č. 3015, 3016 v k. ú. Židenice pod sankcí smluvní pokuty ve výši 500.000,- Kč
- skutečnost, že bylo občanským sdružením a fyzickými osobami podáno odvolání proti územnímu rozhodnutí ze dne 20. 4. 2016, č. j. BZID 06224/16, sp. zn. SZ BZID/12833/15/Pro o umístění novostavby bytového domu s provozovny na pozemcích p. č. 3015, 3016 v k. ú. Židenice
- skutečnost, že na základě žádosti společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o. přerušil MMB, Odbor územního a stavebního řízení, jako odvolací orgán rozhodnutím ze dne 13. 9. 2016, čj. OUSR/MMB/0268594/2016 odvolací řízení ve věci odvolání proti výše uvedenému územnímu rozhodnutí do 21. 11. 2016.

2. schválila výzvu k úhradě smluvní pokuty vzniklé dle ustanovení části B., čl. I., odst. 1 písm. c) a části B, čl. III odst. 3 Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 13. 11. 2012 ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 11. 2015, ve výši 500.000,- Kč spojenou s upozorněním na opakované porušování závazků ze smlouvy a s výzvou ke sjednání nápravy v náhradní lhůtě 6 měsíců dle ustanovení části B., čl. IV., odst. 2 smlouvy.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R.Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	—	pro	—	pro	pro	pro	pro	pro

Na základě přijatého usnesení RMB byla společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. vyzvána dopisem ze dne 10.11.2016 k zaplacení smluvní pokuty ve výši 500.000,-Kč v termínu do 30 dnů od obdržení výzvy z důvodu nesplnění závazku ze Smlouvy zahájit realizaci stavby do 19.6.2016. Současně byla společnost vyzvána ke sjednání nápravy v náhradní lhůtě 6 měsíců.

Na zasláný dopis reagovala společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. dopisem bez uvedení data označeným jako „Jednostranné započtení pohledávek“, doručeným na MMB dne 19.12.2016. V přípisu společnost oznamuje, že se společností Cooptel, stavební a.s., IČ:25560271 uzavřela smlouvu o postoupení pohledávky ve výši 325.000,-Kč s příslušenstvím za statutárním městem Brnem vyplývající ze Smlouvy o dílo na stavební práce „Revitalizace bytového domu Bolzanova 752/2, Brno-Černovice“, kdy město Brno se

z této smlouvy zavázalo uhradit část ceny dohodnuté ve smlouvě o dílo, která mu byla vyúčtována fakturou č. 300140035 splatnou dne 31.8.2014. Tvrzené příslušenství k této pohledávce (úrok z prodlení) činí dle společnosti 272.350,-Kč. Společnost v dopise sdělila, že provádí jednostranné započtení pohledávky statutárního města Brna ve výši 500.000,-Kč oproti její pohledávce v celkové výši 597.350,-Kč za statutárním městem Brnem. Dále společnost vyzvala město Brno k úhradě částky 97.350,-Kč na uvedený účet do 5 dnů od doručení přípisu.

Výše uvedená Smlouva o dílo na stavební práce „Revitalizace bytového domu Bolzanova 752/2, Brno-Černovice“ byla uzavřena z úrovně MČ Brno-Černovice. Z uvedeného důvodu byla MČ Brno-Černovice požádána, aby se vyjádřila k problematice zápočtu učiněného společností Global Trade Property vůči statutárnímu městu Brnu. Následně MČ postoupila MO MMB „Stručné právní hodnocení zániku pohledávky společnosti COOPTEL, stavební a.s. započtením“ zpracované advokátní kanceláří Coufal, Georges&partners s.r.o. dne 11.1.2017, dle kterého považuje postoupení pohledávky stejně jako její zápočet učiněný společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. vůči statutárnímu městu Brnu jako neúčinný (neplatný) vzhledem k tomu, že započtení pohledávek zhotovitelem (spol. COOPTEL, stavební a.s.) stejně jako převod práv a povinností ze smlouvy o dílo na třetí osobu bylo vyloučeno.

Komise majetková RMB na svém R4/KM/50. zasedání konaném dne 13.3.2017

1. vzala na vědomí

- skutečnost, že společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. byla dopisem ze dne 10.11.2016 zaslána výzva k úhradě smluvní pokuty vzniklé dle ustanovení části B., čl. I., odst. 1 písm. c) a části B, čl. III odst. 3 Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 13.11.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.11.2015 (dále též Smlouva), ve výši 500.000,-Kč spojená s upozorněním na opakované porušování závazků ze Smlouvy a s výzvou ke sjednání nápravy v náhradní lhůtě 6 měsíců dle ustanovení části B., čl. IV., odst. 2 Smlouvy,
- skutečnost, že na zasláný dopis ze dne 10.11.2016 reagovala společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. přípisem bez uvedení data označeným jako „Jednostranné započtení pohledávek“, kde oznamuje postoupení tvrzené pohledávky společnosti Cooptel, stavební a.s., IČ:25560271 na tuto společnost vyplývající ze Smlouvy o dílo na stavební práce „Revitalizace bytového domu Bolzanova 752/2, Brno-Černovice“ vyúčtované fakturou č. 300140035 splatnou dne 31.8.2014 ve výši 325.000,-Kč
- „Stručné právní hodnocení zániku pohledávky společnosti COOPTEL, stavební a.s. započtením“ vypracované advokátní kanceláří Coufal, Georges&partners s.r.o. dne 11.1.2017 pro MČ Brno-Černovice, dle kterého považuje postoupení pohledávky stejně jako její zápočet učiněný společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. vůči statutárnímu městu Brnu jako neúčinný;

2. doporučila RMB

schválit

dopis společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. reagující na přípis této společnosti bez uvedení data označený jako „Jednostranné započtení pohledávek“, ve kterém je postoupení pohledávky ve výši 325.000,-Kč společnosti Cooptel, stavební a.s., IČ:25560271 vyúčtované fakturou č. 300140035 na tuto společnost shledáno jako absolutně neplatné v rozporu s uzavřenou Smlouvou o dílo na stavební práce „Revitalizace bytového domu Bolzanova 752/2, Brno-Černovice“ spojený s výzvou společnosti v náhradním termínu uhradit smluvní pokutu ve výši 500.000,-Kč vyplývající ze Smlouvy.

Text dopisu tvoří přílohu tohoto materiálu.

pověřit

vedoucího MO MMB podpisem dopisu dle předchozího odstavce.

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	pro	pro	omluven	pro

Rada města Brna na své R7/107. schůzi konané dne 21.3.2017

1.vzala na vědomí

- skutečnost, že společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., byla dopisem ze dne 10. 11. 2016 zaslána výzva k úhradě smluvní pokuty vzniklé dle ustanovení části B. čl. I. odst. 1 písm. c) a části B čl. III odst. 3 Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 13. 11. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 11. 2015 (dále též Smlouva), ve výši 500.000,- Kč spojená s upozorněním na opakované porušování závazků ze Smlouvy a s výzvou ke sjednání nápravy v náhradní lhůtě 6 měsíců dle ustanovení části B. čl. IV. odst. 2 Smlouvy,
- skutečnost, že na zasláný dopis ze dne 10. 11. 2016 reagovala společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., přípisem bez uvedení data označeným jako „Jednostranné započtení pohledávek“, kde oznamuje postoupení tvrzené pohledávky společnosti Cooptel, stavební a. s., IČO 255 60 271, na tuto společnost vyplývající ze Smlouvy o dílo na stavební práce „Revitalizace bytového domu Bolzanova 752/2, Brno-Černovice“ vyúčtované fakturou č. 300140035 splatnou dne 31. 8. 2014 ve výši 325.000,- Kč,
- „Stručné právní hodnocení zániku pohledávky společnosti COOPTEL, stavební a. s., započtením“ vypracované advokátní kanceláří Coufal, Georges&partners s. r. o. dne 11. 1. 2017 pro MČ Brno-Černovice, dle kterého považuje postoupení pohledávky stejně jako její zápočet učiněný společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., vůči statutárnímu městu Brnu jako neúčinný.

2. schválila dopis společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s. r. o., reagující na přípis této společnosti bez uvedení data označený jako „Jednostranné započtení pohledávek“, ve kterém je postoupení pohledávky ve výši 325.000,- Kč společnosti Cooptel, stavební a. s., IČO 255 60 271, vyúčtované fakturou č. 300140035 na tuto společnost shledáno jako absolutně neplatné v rozporu s uzavřenou Smlouvou o dílo na stavební práce „Revitalizace bytového domu Bolzanova 752/2, Brno-Černovice“ spojený s výzvou společnosti v náhradním termínu uhradit smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč vyplývající ze Smlouvy.

3.RMB pověřila vedoucího Majetkového odboru MMB podpisem dopisu dle předchozího odstavce.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
--	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Příloha č. Z7/29. zasedání ZMB, bod č.

Dohoda o odstoupení

od kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva
a smlouvy o zřízení zástavního práva č. 6312174263

uzavřená mezi těmito účastníky:

1. Statutární město Brno

IČ: 449 92 785

se sídlem Brno, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 601 67

zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem

bankovní spojení:

Česká spořitelna, a.s., IČ: 452 44 782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00

číslo účtu: 111158222/0800

na straně jedné (dále též jen jako „prodávající“)

a

2. GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o.

IČ: 291 88 351

se sídlem Brno, Trnitá, Černovické nábřeží 501/7a, PSČ 618 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu C, vložka 64198

zastoupená jednatelem společnosti Oldřichem Nosem

bankovní spojení:

.....
číslo účtu:

na straně druhé (dále též jen jako „kupující“)

takto:

Čl. I.

Úvod

1.1 Prodávající a kupující tímto souhlasně prohlašují, že v Brně dne 13. 11. 2012 byla mezi prodávajícím na straně jedné a kupujícím na straně druhé uzavřena Kupní smlouva, smlouva o zřízení předkupního práva a smlouva o zřízení zástavního práva č. 6312174263 (dále též jen jako „Smlouva“), jejíž předmět spočíval:

- a) v úplatném převodu vlastnického práva k níže specifikovaným nemovitým věcem:
- pozemku parc. č. 3015, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 623 m²,
 - pozemku parc. č. 3016, zahrada, zemědělský půdní fond, o výměře 469 m²,
- které se nacházejí v katastrálním území Židenice, obci Brno, okrese Brno-město, a jsou ke dni uzavření této dohody zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu

vlastnictví č. 11952 pro katastrální území Židenice, obec Brno, okres Brno-město (dále též jen jako „Nemovitě věci“),

z prodávajícího na kupujícího za sjednanou kupní cenu v částce ve výši 3.790.000,- Kč (slovy: tři milióny sedm set devadesát tisíc korun českých),

- b) ve zřízení předkupního práva k Nemovitým věcem jako práva věcného ve prospěch prodávajícího,
- c) ve zřízení zástavního práva smluvního k Nemovitým věcem ve prospěch prodávajícího k zajištění budoucích pohledávek prodávajícího vůči kupujícímu na zaplacení smluvních pokut uvedených v Části B. čl. III. Smlouvy, a to do sjednané maximální výše 1.300.000,- Kč (slovy: jeden milión tři sta tisíc korun českých).

1.2 Prodávající a kupující dále souhlasně prohlašují, že Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, ve vkladovém řízení sp. zn. V-18629/2012-702 provedl dne 23. 11. 2012 v souladu se Smlouvou vklady práv do katastru nemovitostí, a to s právními účinky vkladu práv ke dni 15. 11. 2012. Ke dni uzavření této dohody je tudíž v katastru nemovitostí zapsán kupující jako výlučný vlastník Nemovitých věcí, jakož je zde zapsáno i shora zmíněné předkupní právo k Nemovitým věcem, zřízené ve prospěch prodávajícího, a shora zmíněné zástavní právo smluvní k Nemovitým věcem, zřízené ve prospěch prodávajícího k zajištění budoucích pohledávek prodávajícího vůči kupujícímu na zaplacení smluvních pokut uvedených v Části B. čl. III. Smlouvy, a to do sjednané maximální výše 1.300.000,- Kč (slovy: jeden milión tři sta tisíc korun českých).

1.3 Kupující dále prohlašuje, že nad rámec shora zmíněných práv jsou v katastru nemovitostí ke dni uzavření této dohody zapsána k Nemovitým věcem i níže specifikovaná práva:

- a) zástavní právo smluvní, které zajišťuje pohledávku ve výši 4.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 4.000.000,- Kč vzniklé do dne 15. 04. 2019 a budoucí pohledávky do výše 200.000,- Kč vzniklé do dne 15. 04. 2019 a které bylo zřízeno ve prospěch obchodní společnosti GO INVEST SE, IČ: 293 69 223, se sídlem Brno, Staré Brno, Leitnerova 975/34, PSČ 602 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu H, vložka 210, na podkladě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ZSN80032A ze dne 17. 04. 2014, sp. zn. V-7613/2014-702, s právními účinky zápisu ke dni 23. 04. 2014, a na podkladě souhlasného prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky, sp. zn. V-5270/2017-702, s právními účinky zápisu ke dni 03. 03. 2017;
- b) zástavní právo smluvní, které zajišťuje pohledávku ve výši 1.200.000,- Kč a které bylo zřízeno ve prospěch obchodní společnosti GO INVEST SE, IČ: 293 69 223, se sídlem Brno, Staré Brno, Leitnerova 975/34, PSČ 602 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu H, vložka 210, na podkladě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 03. 10. 2014, sp. zn. V-21500/2014-702, s právními účinky zápisu ke dni 08. 10. 2014.

Čl. II.

Relevantní obsah Smlouvy

2.1 Prodávající a kupující tímto souhlasně prohlašují, že Smlouvu uzavírali za tím účelem, aby na Nemovitých věcech kupující vybudoval stavbu „Sídlo společnosti - Gajdošova - Brno-Židenice“, a to dle projektové dokumentace zpracované dne 08. 07. 2010 , kdy předmětná stavba měla představovat polyfunkční objekt

tvořený administrativními a obchodními plochami, skladovým, technickým a parkovacím zázemím, doplněný v rámci přípustné míry dané platným Územním plánem města Brna klidovým bydlením do vnitrobloku (dále též jen jako „Stavba“).

2.2 V této souvislosti prodávající a kupující v Části B. čl. I. odst. 1. písmenech a), b), c), d) Smlouvy sjednali závazky kupujícího:

- požádat o vydání územního rozhodnutí na Stavbu nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy bude kupující zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník Nemovitých věcí; žádost musí být doložena potřebnými doklady tak, aby nedošlo k přerušení nebo zastavení řízení, jinak bude platit nevyvratitelná právní domněnka, že kupující řádně nepožádal o vydání územního rozhodnutí,
- požádat o vydání stavebního povolení na Stavbu nejpozději do 18 měsíců ode dne, kdy bude kupující zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník Nemovitých věcí; žádost musí být doložena potřebnými doklady tak, aby nedošlo k přerušení nebo zastavení řízení, jinak bude platit nevyvratitelná právní domněnka, že kupující řádně nepožádal o vydání stavebního povolení,
- zahájit realizaci Stavby nejpozději do 3 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení týkajícího se Stavby; nejpozději však do 3 let ode dne, kdy bude kupující zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník Nemovitých věcí; realizace Stavby se považuje dle Smlouvy za zahájenou, jakmile kupující zahájí provádění stavebních prací na Nemovitých věcech po nabytí právní moci stavebního povolení, kterým bude povolena výstavba,
- dokončit realizaci Stavby nejpozději do 24 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení, nejpozději však do 5 let ode dne, kdy bude kupující v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník Nemovitých věcí; tento závazek se považuje za splněný, jakmile bude Stavba zapsána v katastru nemovitostí jako dokončená stavba a kupující bude oprávněn ji užívat.

2.3 Závazky kupujícího, specifikované v předchozím odstavci tohoto článku, byly zajištěny smluvními pokutami, sjednanými v Části B. čl. III. odstavcích 1., 2., 3. a 4. Smlouvy následovně:

- pro případ, že kupující poruší závazek, uvedený v Části B. čl. I. odst. 1. písm. a) Smlouvy, je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých),
- pro případ, že kupující poruší závazek, uvedený v Části B. čl. I. odst. 1. písm. b) Smlouvy, je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých),
- pro případ, že kupující poruší závazek, uvedený v Části B. čl. I. odst. 1. písm. c) Smlouvy, je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých),
- pro případ, že kupující poruší závazek, uvedený v Části B. čl. I. odst. 1. písm. d) Smlouvy, je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých).

2.4 Ve vztahu k výše specifikovaným smluvním pokutám prodávající a kupující v Části B. čl. IV. odst. 1. Smlouvy mimo jiné sjednali, že povinnost kupujícího k zaplacení smluvní pokuty dle Smlouvy vzniká bez ohledu na to, zda zavinil porušení závazku zajištěného smluvní pokutou či nikoliv.

2.5 V Části B. čl. IV. odst. 2. Smlouvy prodávající a kupující sjednali oprávnění prodávajícího odstoupit od Smlouvy v případě, že kupující poruší některý ze svých závazků, uvedených v Části B. čl. I. odst. 1. písmenech a), b), c), d) Smlouvy, a nesjedná nápravu ani na písemnou výzvu prodávajícího v náhradní lhůtě 6 měsíců.

Čl. III.

Relevantní obsah DODATKU č. 1 ke Smlouvě

3.1 Prodávající a kupující tímto souhlasně prohlašují, že v Brně dne 19. 11. 2015 byl mezi prodávajícím na straně jedné a kupujícím na straně druhé uzavřen DODATEK č. 1 ke Smlouvě, v němž prodávající a kupující předně konstatovali:

- a) že závazek sjednaný v Části B. čl. I. odst. 1. písm. a) Smlouvy kupující splnil v dohodnutém termínu,
- b) že závazek sjednaný v Části B. čl. I. odst. 1. písm. b) Smlouvy kupující nesplnil v dohodnutém termínu a z tohoto důvodu zaplatil prodávajícímu v souladu s ujednáním Části B. čl. III. odst. 2. Smlouvy smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých),
- c) že kupující požádal prodávajícího o vyjádření ke změně projektové dokumentace pro územní řízení na Stavbu dne 27. 02. 2015,
- d) že vyjádření prodávajícího bylo zasláno kupujícímu v měsíci září roku 2015, kdy vzhledem k tomu se prodávající a kupující dohodli na změně Smlouvy.

3.2 DODATKEM č. 1 ke Smlouvě pak prodávající a kupující změnili obsah Smlouvy tak, že dosavadní znění ujednání Části B. čl. I. odst. 1. písmen c) a d) Smlouvy nahradili tímto novým zněním:

- c) zahájit realizaci Stavby nejpozději do 3 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení týkajícího se Stavby; nejpozději však do 7 měsíců od uzavření DODATKU č. 1 ke Smlouvě; realizace Stavby se považuje dle Smlouvy za zahájenou, jakmile kupující zahájí provádění stavebních prací na Nemovitých věcech po nabytí právní moci stavebního povolení, kterým bude povolena výstavba,
- d) dokončit realizaci Stavby nejpozději do 24 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení, nejpozději však do dne 23. 06. 2018; tento závazek se považuje za splněný, jakmile bude Stavba zapsána v katastru nemovitostí jako dokončená stavba a kupující bude oprávněn ji užívat.

V ostatních částech se Smlouva neměnila.

Čl. IV.

Důvody pro odstoupení od Smlouvy

4.1 Prodávající a kupující tímto souhlasně prohlašují, že i přes shora specifikovaný DODATEK č. 1 ke Smlouvě, jímž prodávající a kupující modifikovali mimo jiné ujednání Části B. čl. I. odst. 1. písm. c) Smlouvy tak, že se kupující zavázal zahájit realizaci Stavby nejpozději do 3 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení týkajícího se Stavby, nejpozději však do 7 měsíců od uzavření DODATKU č. 1 ke Smlouvě, se kupující dostal do prodlení se splněním závazku zahájit realizaci Stavby. Nejzazší sedmiměsíční lhůta pro splnění závazku kupujícího dle ujednání Části B. čl. I. odst. 1. písm. c) Smlouvy, ve znění DODATKU č. 1 ke Smlouvě, marně uplynula dne 19. 06. 2016, kupující do tohoto dne předmětný závazek nesplnil.

- 4.2 V důsledku prodlení kupujícího se splněním závazku dle ujednání Části B. čl. I. odst. 1. písm. c) Smlouvy, ve znění DODATKU č. 1 ke Smlouvě, přistoupil prodávající k tomu, že svým dopisem ve věci „Kupní smlouva, smlouva o zřízení předkupního práva a smlouva o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13. 11. 2012 ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 11. 2015 - výzva k zaplacení smluvní pokuty a ke sjednání nápravy“ ze dne 10. 11. 2016, č.j. MMB/0442825/2016, sp. zn. MO/MMB/0425682/2015/16, vyzval kupujícího v souladu s ujednáním Části B. čl. III. odst. 3. Smlouvy k zaplacení smluvní pokuty v částce ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých), jakož jej též v souladu s ujednáním Části B. čl. IV. odst. 2. Smlouvy vyzval, aby v náhradní lhůtě 6 měsíců sjednal nápravu, tj. aby v této náhradní lhůtě závazek dle ujednání Části B. čl. I. odst. 1. písm. c) Smlouvy, ve znění DODATKU č. 1 ke Smlouvě, splnil. Předmětný dopis byl doručen kupujícímu dne 14. 11. 2016, kdy od tohoto dne počala plynout šestiměsíční náhradní lhůta ve smyslu ujednání Části B. čl. IV. odst. 2. Smlouvy.
- 4.3 Prodávající a kupující tímto souhlasně prohlašují, že navzdory uplynutí šestiměsíční náhradní lhůty ve smyslu ujednání Části B. čl. IV. odst. 2. Smlouvy, k čemuž došlo dne 14. 05. 2017, nebyla náprava sjednána a kupující je tak i ke dni uzavření této dohody v prodlení se splněním závazku dle ujednání Části B. čl. I. odst. 1. písm. c) Smlouvy, ve znění DODATKU č. 1 ke Smlouvě.
- 4.4 Jelikož je z okolností případu a priori zřejmé, že kupující nebude schopen ani v následné dohledné době splnit závazek dle ujednání Části B. čl. I. odst. 1. písm. c) Smlouvy, ve znění DODATKU č. 1 ke Smlouvě, a jelikož je čím dál víc zřejmé, že se účel Smlouvy (prodej Nemovitých věcí za účelem výstavby Stavby na nich) nepodaří naplnit, navrhnul prodávající kupujícímu, aby se spolu dohodli na odstoupení od Smlouvy s tím, že v takovém případě prodávající nebude uplatňovat nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 500.000,-Kč (slovy: pět set tisíc korun českých), na niž prodávajícímu vzniklo vůči kupujícímu právo v souladu s ujednáním Části B. čl. III. odst. 3. Smlouvy. Kupující nabídku prodávajícího na sjednání dohody o odstoupení od Smlouvy kvitoval, pročež prodávající a kupující ke sjednání této dohody přistupují.

Čl. V.

Odstoupení od Smlouvy

- 5.1 Prodávající a kupující tímto sjednávají, že odstoupí v celém rozsahu od Smlouvy, a to s účinností ke dni uveřejnění v registru smluv. Odstoupením od Smlouvy se Smlouva ruší.
- 5.2 Prodávající a kupující souhlasně prohlašují, že za situace, kdy ze zrušené Smlouvy oba plnili, jsou si vědomi toho, že v souvislosti se zrušením Smlouvy mají právo požadovat, aby jim druhý účastník této dohody vydal, co podle zrušené Smlouvy získal.
- 5.3 Prodávající se touto dohodou zavazuje vrátit kupujícímu jím uhrazenou sjednanou kupní cenu za Nemovité věci v částce ve výši 3.790.000,- Kč (slovy: tři milióny sedm set devadesát tisíc korun českých). Závazek prodávajícího dle tohoto odstavce se považuje za splněný okamžikem, kdy bude na účet kupujícího, uvedený v záhlaví této dohody, připsána ze strany prodávajícího peněžní částka ve výši 3.790.000,- Kč (slovy: tři milióny sedm set devadesát tisíc korun českých).

5.4 Kupující se touto dohodou zavazuje:

- a) sepsat s prodávajícím souhlasné prohlášení ve smyslu ust. § 66 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění, v němž prodávající a kupující uvedou, že mezi nimi není sporné ani pochybné, že v důsledku této dohody došlo ke změně vlastnického práva k Nemovitým věcem tak, že vlastníkem Nemovitých věcí je prodávající, jakož též došlo k zániku předkupního práva k Nemovitým věcem a zástavního práva k Nemovitým věcem, kterážto byla zřízena dle Smlouvy a která jsou specifikována v čl. I. odst. 1.1 písmenech b) a c) této dohody,
- b) sepsat s prodávajícím podle výše zmíněného souhlasného prohlášení návrh na zápis:
 - vlastnického práva prodávajícího k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí vkladem,
 - výmazu předkupního práva k Nemovitým věcem a zástavního práva k Nemovitým věcem, zřízených dle Smlouvy a specifikovaných v čl. I. odst. 1.1 písmenech b) a c) této dohody, do katastru nemovitostí vkladem,
- c) vrátit prodávajícímu Nemovité věci:
 - prosté jakýchkoli zápisů omezení vlastnického práva (zejména pak prosté zápisů zástavních práv smluvních, specifikovaných v čl. I. odst. 1.3 této dohody),
 - prosté jakýchkoli zápisů plomb a upozornění,
- d) v případě, že ve vztahu k Nemovitým věcem probíhají u příslušného orgánu veřejné správy řízení o vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení, vzít návrh na zahájení takovýchto řízení zpět,
- e) v případě, že ve vztahu k Nemovitým věcem byla příslušným orgánem veřejné správy vydána územní rozhodnutí či stavební povolení, požádat o zrušení takovýchto případných rozhodnutí či povolení.

Závazky kupujícího dle tohoto odstavce se považují za splněné okamžikem, kdy kupující doručí prodávajícímu:

- souhlasné prohlášení dle písmene a) tohoto odstavce, které bude mít veškeré náležitosti stanovené vyhláškou č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění, a které bude opatřeno úředně ověřeným podpisem statutárního zástupce kupujícího,
- návrh na zápis do katastru nemovitostí vkladem dle písmene b) tohoto odstavce, který bude řádně a bezvadně vyplněn a který bude opatřen podpisem statutárního zástupce kupujícího,
- výpis z katastru nemovitostí - příslušného listu vlastnictví pro katastrální území Židenice, obec Brno, okres Brno-město:
 - který se bude týkat Nemovitých věcí,
 - v jehož části A bude jako výlučný vlastník Nemovitých věcí zapsán prodávající,
 - v jehož části C nebudou ve vztahu k Nemovitým věcem žádné zápisy, s výjimkou zápisů, které by se týkaly prodávajícího, či k nimž by svým jednáním jakkoli přispěl prodávající,
 - v jehož části D oddílu Plomby a upozornění nebudou ve vztahu k Nemovitým věcem žádné zápisy, s výjimkou zápisů, které by se týkaly prodávajícího, či k nimž by svým jednáním jakkoli přispěl prodávající,
- místopřísežné prohlášení, opatřené úředně ověřeným podpisem statutárního zástupce kupujícího, o tom, že ve vztahu k Nemovitým věcem neprobíhají u příslušného orgánu veřejné správy žádná řízení o vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení, eventuálně pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu veřejné správy o tom, že řízení o vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení, zahájená ve vztahu k Nemovitým věcem, se zastavují, eventuálně pravomocné rozhodnutí příslušného

orgánu veřejné správy o tom, že se územní rozhodnutí či stavební povolení, vydaná ve vztahu k Nemovitým věcem, zrušují.

- 5.5 Kupující se touto dohodou zavazuje splnit své závazky, specifikované v písmenech a), b) odstavce 5.4 tohoto článku, nejpozději do 1 měsíce ode dne uzavření této dohody. Kupující se touto dohodou zavazuje splnit své závazky, specifikované v písmenech c), d), e) odstavce 5.4 tohoto článku, nejpozději do 3 měsíců ode dne uzavření této dohody. Prodávající se zavazuje poskytnout kupujícímu veškerou součinnost nezbytnou pro řádné splnění jeho závazků.
- 5.6 Prodávající se touto dohodou zavazuje splnit svůj závazek, specifikovaný v odstavci 5.3 tohoto článku, nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy kupující řádně splní veškeré své závazky dle odstavce 5.4 tohoto článku. Kupující se zavazuje poskytnout prodávajícímu veškerou součinnost nezbytnou pro řádné splnění jeho závazku.

Čl. VI.

Předání a převzetí Nemovitých věcí

- 6.1 Kupující se zavazuje protokolárně předat vyklizené Nemovité věci, prosté jakýchkoli staveb, prodávajícímu a prodávající se Nemovité věci v tomto stavu zavazuje od kupujícího protokolárně převzít, a to ve lhůtě nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy oba účastníci této dohody splní veškeré své závazky dle čl. V. odstavců 5.3 a 5.4 této dohody.
- 6.2 Kupující bere na vědomí, že prodávajícího bude při předání a převzetí Nemovitých věcí zastupovat Odbor správy majetku Magistrátu města Brna.

Čl. VII.

Podmíněné neuplatnění nároku na zaplacení smluvní pokuty dle Smlouvy

- 7.1. Za podmínky, že kupující řádně a včas splní:
- a) veškeré své závazky dle čl. V. odst. 5.4 této dohody,
 - b) svůj závazek dle čl. VI. odst. 6.1 této dohody,
- prodávající upouští od uplatňování nároku na zaplacení smluvní pokuty v částce ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých), na niž prodávajícímu vzniklo vůči kupujícímu právo v souladu s ujednáním Části B. čl. III. odst. 3. Smlouvy.
- 7.2. Kupující pro případ splnění výše uvedené podmínky s upuštěním od uplatňování nároku na zaplacení smluvní pokuty souhlasí.

Čl. VIII.

Závěr

- 8.1 Kupující bere na vědomí, že na prodávajícího jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb. o registru smluv a dohoda o odstoupení včetně Smlouvy a DODATKU č. 1 budou prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Prodávající zašle dohodu o odstoupení včetně Smlouvy a DODATKU č. 1 správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30

dnů od uzavření této dohody o odstoupení. § 6 a 7 zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv nabývají účinnosti dnem 1. července 2017. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této dohodě o odstoupení, Smlouvě a DODATKU č. 1 se nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

8.2 Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

8.3 Otázky touto dohodou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

8.4 Jakékoli změny této dohody jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných účastníky této dohody v listinné formě.

8.5 Účastníci této dohody sjednávají, že případné vzájemné pohledávky účastníků této dohody vyplývající z této dohody není ani jeden z účastníků této dohody oprávněn jednostranně započíst; započtení je možné pouze na základě dohody obou účastníků této dohody.

8.6 Ukáže-li se některé ujednání této dohody zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ujednání této dohody obdobně podle ust. § 576 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

8.7 Kupující bere na vědomí, že prodávající je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

8.8 Není-li v této dohodě výslovně sjednáno jinak, veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto dohodou musí mít písemnou formu a budou doručeny:

- a) osobně nebo doporučenou poštou s předem zaplacenými poplatky na adresu druhého účastníka této dohody, uvedenou v záhlaví této dohody, nebo na aktuální adresu sídla účastníka této dohody, uvedenou ve veřejném rejstříku /příčemž účastníci této dohody současně sjednávají, že veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto dohodou budou v případě vrácení zásilky (obsahující takové oznámení či výzvu) jako nedoručené považovány za učiněné (doručené) třetím dnem ode dne jejich odeslání, tj. ode dne jejich odevzdání příslušnému provozovateli poštovních služeb k doručení;/ nebo
- b) datovou zprávou skrze veřejnou datovou síť do datové schránky druhého účastníka této dohody, přičemž ID datové schránky prodávajícího je „a7kbrn“ a ID datové schránky kupujícího je „k54fykt“.

8.9 Tato dohoda je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží prodávající a jedno vyhotovení obdrží kupující.

8.10 Účastníci této dohody závěrem prohlašují, že se řádně seznámili s obsahem této dohody, že mu porozuměli a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto dohodu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož pod tuto dohodu připojují své vlastnoruční podpisy.

Doložka

ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Tato dohoda byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. konaném dne

V Brně dne

V Brně dne

Statutární město Brno
zastoupené primátorem
Ing. Petrem Vokřálem

GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o.
zastoupená jednatelem společnosti
Oldřichem Nosem



Sml. č. 6312174263

Statutární město Brno,
se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 1,
zastoupené primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA
IČ: 44 99 27 85

Bankovní spojení: The Royal Bank of Scotland N.V.
pobočka Brno, Hilleho 6
č. účtu: 7510006631/5400
VS: 6312174263

(dále též jako prodávající na straně jedné)

a

společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o.
se sídlem v Brně, Černovické nábřeží 501/7a, PSČ 61800
jednající panem Milanem Ščukou, MBA, jednatelem společnosti
IČ: 291 88 351

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně
od. C, vložka 64198

(dále též jako kupující na straně druhé)

uzavřeli tuto

Kupní smlouvu,
smlouvu o zřízení předkupního práva
a smlouvu o zřízení zástavního práva

Prohlášení

1. Proávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků:

- p.č. 3015 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 623 m²

- p.č. 3016 zahrada o výměře 469 m²,

vše v kat. území Židenice, obec Brno.

2. Kupující má zájem na pozemcích uvedených v předchozím odstavci vybudovat stavbu
„Sídlo společnosti – Gajdošova – Brno Židenice“, a to dle projektové dokumentace
zpracované dne 8. 7. 2010 , kdy zbuduje na uvedených pozemcích

polyfunkční objekt tvořený administrativními a obchodními plochami, skladovým,
technickým a parkovacím zázemím, doplněný v rámci přípustné míry dané platným ÚPmB
klidovým bydlením do vnitrobloku (dále jen „STAVBA“).

3. Uvedené pozemky jsou zapsány na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrálního pracoviště Brno – město, kat. území Židenice, obec Brno pro prodávajícího.

4. Pozemek p. č. 3015 a část pozemku p. č. 3016 o výměře 234 m², vše k. ú. Židenice je předmětem nájemní smlouvy uzavřené dne 26. 7. 2010 mezi statutárním městem Brnem, MČ Brno – Židenice a společností GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o.

5. Část pozemku p. č. 3016 o výměře 235 m² v k. ú. Židenice je předmětem nájemní smlouvy uzavřené dne 21. 4. 1999 mezi statutárním městem Brnem, MČ Brno - Židenice a fyzickou osobou.

6. Kupující prohlašuje, že má zajištěny finanční prostředky na realizaci STAVBY a je oprávněn jako podnikatel provádět její výstavbu.

Část A. Kupní smlouva

I.

Prodávající prodává pozemky v k. ú. Židenice, obec Brno:

- p.č. 3015 zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště o výměře 623 m²
- p.č. 3016 zahrada o výměře 469 m²,

oba zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno - město pro k. ú. Židenice, obec Brno (dále jen „POZEMKY“) za účelem výstavby STAVBY na nich za dohodnutou kupní cenu ve výši 3.790.000,- Kč (slovy: třímilionysedmsetdevadesátisíc korun českých) kupujícímu společnosti GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o.

II.

Kupující společnost GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o. POZEMKY za kupní cenu 3.790.000,- Kč od prodávajícího kupuje a přijímá do svého vylučného vlastnictví za účelem výstavby STAVBY na nich.

III.

1. POZEMKY prodávající prodává kupujícímu v tom rozsahu, v němž byl prodávající oprávněn je držet, užívat a nakládat s nimi, se všemi právy a závazky s nimi spojenými a kupující je takto od prodávajícího kupuje a přijímá do vlastnictví.

2. Kupující bere na vědomí, že dle vyjádření Odboru územního plánování a rozvoje MMB je dle předložené projektové dokumentace STAVBA umístěna při frekventované městské třídě Gajdošova, vzhledem k tomu je nutný souhlas hygienika k umístění bydlení v této oblasti.

3. Kupující bere na vědomí, že pozemek p. č. 3015 v k. ú. Židenice je dotčen uložením podzemního vedení veřejné komunikační sítě společnosti UPC Česká republika, s.r.o. a jeho ochranným pásmem. V této souvislosti kupující bere na vědomí omezení vyplývající z ustanovení § 102 zákona č. 127/2005 Sb. v platném znění.

4. Kupující bere na vědomí, že na POZEMCÍCH se nachází skládka suti po původním objektu. Skládku suti odstraní na své náklady a nebezpečí kupující. Kupující tímto závazek odstranit skládku suti na své náklady přijímá.

IV.

Kupující uhradil kupní cenu na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to před podpisem této kupní smlouvy prodávajícím na účet číslo 7510006631/5400, v.s. 6312174263.

Část B.

Ujednání v souvislosti s kupní smlouvou

I.

1. Kupující se zavazuje

- a) požádat o vydání územního rozhodnutí na STAVBU nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy bude zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník POZEMKŮ; žádost musí být doložena potřebnými doklady tak, aby nedošlo k přerušení nebo zastavení řízení, jinak bude platit nevratitelná právní domněnka, že kupující řádně nepožádal o vydání územního rozhodnutí,
- b) požádat o vydání stavebního povolení na STAVBU nejpozději do 18 měsíců ode dne, kdy bude zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník POZEMKŮ; žádost musí být doložena potřebnými doklady tak, aby nedošlo k přerušení nebo zastavení řízení, jinak bude platit nevratitelná právní domněnka, že kupující řádně nepožádal o vydání stavebního povolení,
- c) zahájit realizaci STAVBY nejpozději do 3 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení týkajícího se STAVBY; nejpozději však do 3 let ode dne, kdy bude zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník POZEMKŮ. Realizace STAVBY se považuje dle této smlouvy za zahájenou, jakmile kupující zahájí provádění stavebních prací na POZEMCÍCH po nabytí právní moci stavebního povolení, kterým bude povolena výstavba,
- d) dokončit realizaci STAVBY nejpozději do 24 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení, nejpozději však do 5 let ode dne, kdy bude zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník POZEMKŮ. Tento závazek se považuje za splněný, jakmile bude STAVBA zapsána v katastru nemovitostí jako dokončená stavba a kupující bude oprávněn ji užívat.

2. Prodávající závazky kupujícího uvedené v předchozím článku přijímá. Splnění závazků je povinen kupující prodávajícímu doložit.

II.

Smluvní strany se zároveň dohodly, že veškeré případné nároky na majetkoprávní vypořádání v souvislosti s případným ukončením nájemní smlouvy, na jejímž základě je ke dni uzavření této smlouvy oprávněna třetí osoba užívat část pozemku p. č. 3016 v k.ú. Židenice dle čl. 5 části této smlouvy označené jako „Prohlášení“, jdou k tíži kupujícího. Kupující nemá nárok na náhradu takto vzniklých nákladů.

III.

1. Pokud kupující poruší svůj závazek uvedený v čl. I. této části smlouvy pod písmenem a), je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.
2. Pokud kupující poruší svůj závazek uvedený v čl. I. této části smlouvy pod písmenem b), je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.
3. Pokud kupující poruší svůj závazek uvedený v čl. I. této části smlouvy pod písmenem c), je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč.
4. Pokud kupující poruší svůj závazek uvedený v čl. I. této části smlouvy pod písmenem d), je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč.

IV.

1. Smluvní pokuta dle předchozího článku je splatná na výzvu prodávajícího do 15ti dnů od jejího doručení kupujícímu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody prodávajícího v plném rozsahu, ani povinnost kupujícího splnit závazek zajištěný smluvní pokutou. Povinnost kupujícího k zaplacení smluvní pokuty dle této smlouvy vzniká bez ohledu na to, zda zavinił porušení závazku zajištěného smluvní pokutou či nikoliv.
2. Pokud kupující poruší některý ze svých závazků uvedených v čl. I. této části smlouvy a nesjedná nápravu ani na písemnou výzvu prodávajícího v náhradní lhůtě šesti měsíců, je oprávněn prodávající od této kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva odstoupit.
3. V případě odstoupení od smlouvy dle předchozího odstavce jsou povinni prodávající a kupující vzájemně si vrátit vše, co na základě kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva dostali a vypořádat se dle záad bezdůvodného obohacení. Kupující je povinen do 30ti dnů od odstoupení od smlouvy podepsat a předat prodávajícímu souhlasné prohlášení s úředně ověřeným podpisem statutárního zástupce kupujícího, ve kterém kupující prohlásí, že prodávající po právu odstoupil od této uzavřené kupní smlouvy, prodávající je dle ustanovení § 48 občanského zákoníku vlastníkem POZEMKŮ uvedených v Části A. této smlouvy a vlastnické právo prodávajícího k nim není sporné ani pochybné. Peněžité plnění, na které vznikne kupujícímu nárok při odstoupení od smlouvy, vrátí prodávající kupujícímu do 60ti dnů poté, kdy POZEMKY budou zapsány v katastru nemovitostí jako POZEMKY ve vlastnictví prodávajícího. V případě, že POZEMKY budou zatíženy zástavním právem, věcným břemenem či jinými právy třetích osob, s výjimkou zatížení sjednaného dle této smlouvy, peněžité plnění, na jehož zaplacení vznikne kupujícímu nárok při odstoupení od smlouvy, nebude poukázáno kupujícímu, ale namísto kupujícího je oprávněn prodávající poukázat toto peněžité plnění věřitelům, jejichž pohledávky jsou zajištěny právem k POZEMKŮM uvedeným v Části A. této smlouvy zapsaným v katastru nemovitostí, na zaplacení těchto pohledávek. Kupující s tímto způsobem vrácení peněžitého plnění výslovně souhlasí. Zbýé finanční prostředky budou vráceny kupujícímu poté, kdy POZEMKY nebudou dle zápisu v katastru nemovitostí zatíženy právy třetích osob s výjimkou zatížení sjednaného dle této smlouvy.

4. V případě odstoupení od smlouvy dle odstavce 2. tohoto článku je kupující povinen vyklidit a předat prodávajícímu POZEMKY nejpozději do 30ti dnů poté, kdy POZEMKY budou zapsány v katastru nemovitostí jako POZEMKY ve vlastnictví prodávajícího, pokud nebyl vydán kolaudační souhlas s vybudovanou STAVBOU a požádat do dvou měsíců od takového zápisu do katastru nemovitostí o zrušení vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení.

5. Pokud ve stanovené lhůtě kupující nepožádá o zrušení vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení týkajících se staveb na POZEMCÍCH, je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Smluvní pokuta dle tohoto odstavce je splatná na výzvu prodávajícího do 15ti dnů od jejího doručení kupujícímu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody prodávajícího v plném rozsahu, ani povinnost kupujícího splnit závazek zajištěný smluvní pokutou. Povinnost kupujícího k zaplacení smluvní pokuty dle této smlouvy vzniká bez ohledu na to, zda zavinil porušení závazku zajištěného smluvní pokutou či nikoliv.

6. Ujednání uvedené v tomto článku platí, i když smlouva v ostatních částech zanikne.

Část C.

Smlouva o zřízení předkupního práva

I.

1. Prodávající a kupující se zároveň dohodli na zřízení předkupního práva jako práva věcného ve prospěch statutárního města Brna jako prodávajícího k POZEMKŮM.

2. Kupující se zavazuje, že pokud bude chtít POZEMKY nebo jen část z nich zcizit, je povinen přednostně je nabídnout ke koupi statutárnímu městu Brnu za cenu, za kterou je od statutárního města Brna nabyt.

3. Nabídka musí být učiněna písemně a musí k ní být připojen návrh kupní smlouvy. Nabídka platí po dobu tří měsíců počínaje od jejího doručení statutárnímu městu Brnu. Kupní cena je splatná do 30ti dnů od doručení kupní smlouvy s vyznačeným vkladem vlastnického práva Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj.

4. V případě, že by POZEMKY byly zatíženy zástavním právem, kupní cena nebude poukázána prodávajícímu, ale namísto prodávajícího bude poukázána zástavním věřitelům, jejichž pohledávky jsou zajištěny zástavním právem k POZEMKŮM, na vyplacení těchto pohledávek. Tímto způsobem bude zaplacená prodávajícímu kupní cena. Případná zbylá kupní cena bude poukázána prodávajícímu poté, kdy zástavní práva zatěžující POZEMKY zaniknou a budou z katastru nemovitostí vymazána.

5. Smluvní strany se dále dohodly, že předkupní právo za podmínek uvedených v této části smlouvy zanikne, jakmile bude vydán příslušným stavebním úřadem kolaudační souhlas pro STAVBU a STAVBA bude zapsána v katastru nemovitostí jako dokončená. Prodávající se zavazuje na žádost vlastníka POZEMKŮ do dvou měsíců uzavřít dohodu o zániku předkupního práva k POZEMKŮM.

6. Statutární město Brno tímto předkupní právo jako právo věcné zřízené za podmínek uvedených výše přijímá.

Část D.

Smlouva o zřízení zástavního práva

1. K zajištění budoucí pohledávky prodávajícího na zaplacení smluvních pokut uvedených v Části B čl. III. této smlouvy zastavuje kupující jako zástavce POZEMKY a zřizuje tím zástavní právo prodávajícího jako zástavního věřitele k POZEMKŮM k zajištění budoucí pohledávky prodávajícího jako zástavního věřitele, a to za podmínek stanovených dále.
2. Zástavní právo se zřizuje za účelem zajištění výše specifikovaných budoucích pohledávek do sjednané maximální výše 1.300.000,- Kč (slovy: jednomilióntřístatisíc korun českých).
3. Zástavní právo se zřizuje na dobu neurčitou, avšak zajišťují se jím výše specifikované budoucí pohledávky, které vzniknou v době do zápisu dokončené STAVBY do katastru nemovitostí.
4. Zástavní právo se zřizuje jako právo věcné.
5. Prodávající jako zástavní věřitel toto zástavní právo od kupujícího jako zástavce přijímá.

Část E.

Společná ustanovení

I.

1. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že na POZEMCÍCH vážnou dluhy, věcná břemena smluvně zřízená a zástavní práva.
2. Kupující prohlašuje a potvrzuje, že si POZEMKY řádně prohlédl, seznámil se s jejich stavem, informace považuje za dostačující k uzavření této smlouvy a takto je přijímá.

II.

1. Smluvní strany shodně požadují, aby Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj provedl změny v Katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.
2. Pokud bude návrh na vklad vlastnického práva nebo předkupního práva nebo zástavního práva podaný dle této smlouvy Katastrálním úřadem pravomocně zamítnut nebo vkladové řízení bude pravomocně zastaveno s tím, že vklad vlastnického práva nebo předkupního práva nebo zástavního práva nebude povolen, tato smlouva zaniká s účinky ex tunc a smluvní strany se zavazují uzavřít novou smlouvu za obdobných podmínek s tím, že odstraní závady, které vedly k zamítnutí návrhu nebo zastavení řízení.

III.

1. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Daně budou hrazeny dle příslušného ustanovení zákona.

IV.

Všechny smluvní strany svými podpisy stvrzují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, vážné a svobodné vůle a že ji nepodepsaly v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

V.

Kupující bere na vědomí, že statutární město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb. v platném znění o svobodném přístupu k informacím.

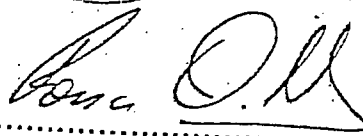
Doložka

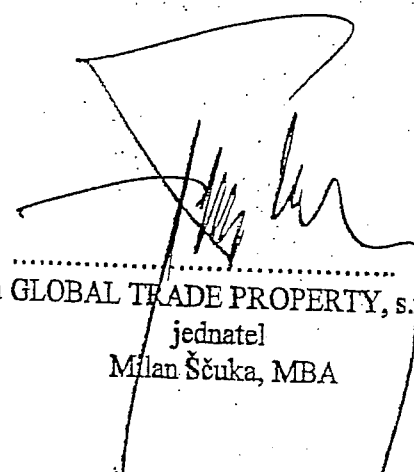
dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění (obecní zřízení)

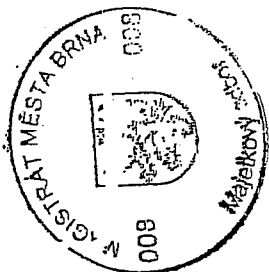
1. Záměr obce prodat nemovitý majetek uvedený v této kupní smlouvě byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.
2. Prodej nemovitostí uvedených v části A. čl. I této smlouvy se zřízením předkupního práva a zástavního práva k nim byly schváleny na Z6/017. zasedání Zastupitelstva města Brna konaném dne 4. 9. 2012, bod č. 56.

V Brně dne 13-11-2012




.....
za statutární město Brno
primátor
Bc. Roman Onderka, MBA


.....
za GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o.
jednatel
Milan Ščuka, MBA



Dodatek č. 6312174263/1

1. Statutární město Brno,
se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 1, PSČ 601 67
zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem
IČ: 44992785
(dále jako prodávající na straně jedné)

2. GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o.
se sídlem Brno, Černovické nábřeží 501/7a, PSČ 618 00
zastoupená Oldřichem Nosem, jednatelem společnosti
IČ: 29188351
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně
oddíl C, vložka 64198
(dále jako kupující na straně druhé)

uzavřeli tento DODATEK č. 1

ke kupní smlouvě, smlouvě o zřízení předkupního práva a smlouvě o zřízení zástavního práva
č. 6312174263 ze dne 13.11.2012

Prodávající a kupující spolu uzavřeli kupní smlouvu, smlouvu o řízení předkupního práva a smlouvu o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13.11.2012, na základě které prodávající prodal kupujícímu pozemky p.č. 3015 zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště o výměře 623 m² a p.č. 3016 zahrada o výměře 469 m² v kat. území Židenice, obec Brno za účelem výstavby polyfunkčního objektu tvořeného administrativními a obchodními plochami, skladovým, technickým a parkovacím zázemím, doplněným v rámci přípustné míry dané platným ÚPmB klidovým bydlením do vnitrobloku (dále jen „STAVBA“). Vklad práv na základě uzavřené smlouvy byl povolen Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město č.j. V-18629/2012-702 s právními účinky vkladu ke dni 15.11.2012, vklad práv byl zapsán do katastru nemovitostí dne 23.11.2012.

Smluvní strany konstatují, že závazek sjednaný v části B. čl. I. odst. 1. písm. a/ kupující splnil v dohodnutém termínu, závazek sjednaný v části B. čl. I. odst. 1. písm. b/ kupující nesplnil v dohodnutém termínu a z tohoto důvodu kupující zaplatil prodávajícímu v souladu s uzavřenou smlouvou smluvní pokutu 100.000,-- Kč uvedenou v části B. čl. III. odst. 2. smlouvy. Kupující požádal prodávajícího o vyjádření ke změně projektové dokumentace pro územní řízení na STAVBU dne 27.2.2015. Vyjádření bylo zasláno kupujícímu v měsíci září 2015. Vzhledem k tomu, že prodávající zaslal kupujícímu vyjádření ke změně projektové dokumentace v měsíci září 2015, dohodly se smluvní strany na této změně uzavřené kupní smlouvy, smlouvy o řízení předkupního práva a smlouvy o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13.11.2012:

- V části B. čl. I. odst. 1 písm. c) a d) se nahrazují tímto zněním:

c) zahájit realizaci STAVBY nejpozději do 3 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení týkající se STAVBY; nejpozději však do sedmi měsíců od uzavření tohoto Dodatku. Realizace STAVBY se považuje dle této smlouvy za zahájenou, jakmile kupující zahájí provádění stavebních prací na POZEMCÍCH po nabytí právní moci stavebního povolení, kterým bude povolena výstavba,

d) dokončit realizaci STAVBY nejpozději do 24 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení, nejpozději však do 23.6.2018. Tento závazek se považuje za splněný, jakmile bude STAVBA zapsána v katastru nemovitostí jako dokončená stavba a kupující bude oprávněn ji užívat.

- V ostatních částech se uzavřená smlouva nemění.

Doložka

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění (obecní zřízení)

Tento dodatek byl schválen Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z7/11 konaném dne 10.11.2015.

19-11-2015

V Brně dne



.....
za statutární město Brno
primátor
Ing. Petr Vokřál

.....
za GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o.
jednatel
Oldřich Nos



V Brně dne 28.7.2017

Statutární město Brno
Magistrát města Brna, Majetkový

Malinovského nám. 3
615 00 Brno

odbor

Na vědomí:

Richard Mrázek
náměstek primátora města Brna
Magistrát města Brna
Dominikánské nám.1
601 67 Brno

Stavebník:

GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o.

IČ 29188351

se sídlem Brno, Černovické nábřeží 501/7a, PSČ 61800

zaps. v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 64198

právně zast.

advokátem se sídlem v Brně, Čechyňská 16

Polyfunkční dům Gajdošova, Brno-Židenice

Věc:

průvodní přípis k návrhu znění dodatku č. 2 ke kupní smlouvě
„Gajdošova“

Přílohy:

- *plná moc (již součástí spisu)*

sídlo
Čechyňská 16, 602 00 Brno
tel./fax: 537 001 240

pobočka
Sokolská třída 21, 728 86 Ostrava 1

pobočka
Vodičkova 41, 110 00 Praha 1
tel.: 224 152 170

e.mail: advokati@indra-sebesta.cz, www.indra-sebesta.cz
GSM: 776 310 080

Stavebník na straně kupujícího uzavřel dne 13.11.2012 se Statutárním městem Brno na straně prodávajícího Kupní smlouvu, smlouvu o zřízení předkupního práva a smlouvu o zřízení zástavního práva, č. 6312174263, na základě které stavebník nabyl do výlučného vlastnictví pozemky p.č. 3015, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 623 m² a p.č. 3016 zahrada o výměře 469 m², oba pozemky ležící v katastrálním území Židenice, obec Brno (dále jen „*kupní smlouva*“). Stavebník se v kupní smlouvě mimo jiné zavázal vybudovat na předmětných pozemcích stavbu dle projektové dokumentace vypracované (dále jen „*stavba*“) a rovněž se zavázal činit kroky vedoucí k realizaci stavby (požádat o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, požádat o vydání stavebního povolení ke stavbě, zahájit realizaci stavby, dokončit realizaci stavby) v termínech, které byly v kupní smlouvě dohodnuty.

I.

V návaznosti na konané jednání s Magistrátem města Brna, Majetkovým odborem (dále jen „*MO MMB*“) týkajícího se výše popsané záležitosti, které se uskutečnilo dne 29.6.2017 si Vám dovoluji zaslat stavebníkem připravený návrh dodatku č. 2 kupní smlouvy.

Mám za to, že tento návrh dodatku č. 2 kupní smlouvy plně respektuje výsledky výše nadepsaného jednání a směřuje k spravedlivému narovnání právních vztahů mezi Statutárním městem Brnem a stavebníkem vyplývajících z kupní smlouvy. Mám za to, že znění návrhu dodatku č. 2 kupní smlouvy, jak je zaslán společně s tímto přípisem, není pouze výsledkem významného kompromisu učiněného zejména ze strany stavebníka, ale je rovněž návrhem směřujícím k řešení sporného právního stavu, který nejenže vyvolává značnou právní nejistotu mezi smluvními stranami, tedy Statutárním městem Brno a stavebníkem, ale rovněž vyvolává a udržuje hrozbu vzniku značných škod na straně stavebníka, které následně mohou zasáhnout rovněž majetkovou sféru Statutárního města Brna, pokud by stavebník přistoupil k soudnímu či arbitrážnímu uplatňování nároků souvisejících s těmito škodami vzniklými právě na jeho straně. Stranou by neměla zůstat ani otázka nákladů na případné vedení sporu mezi Statutárním městem Brnem a stavebníkem (náklady soudního či arbitrážního řízení, náklady právního zastoupení, náklady na vypracovávání znaleckých posudků za účelem vyčíslení škody na straně stavebníka atd.), jejichž vznikl lze za situace výše uvedené předpokládat v nezanedbatelné výši, kterým se však lze vyhnout právě smluvním narovnáním sporného stavu.

Na podporu výše uvedených tvrzení si dovoluji níže pouze krátce konstatovat nejzásadnější body zasílaného návrhu dodatku č. 2 kupní smlouvy s krátkým komentářem k těmto bodům.

sídlo
Čechyňská 16, 602 00 Brno
tel./fax: 537 001 240

pobočka
Sokolská třída 21, 728 86 Ostrava 1

pobočka
Vodičkova 41, 110 00 Praha 1
tel.: 224 152 170

e.mail: advokati@indra-sebesta.cz, www.indra-sebesta.cz
GSM: 776 310 080

ad. čl. II.

Přestože stavebník i nadále zastává názor, že smluvní pokuty v celkové výši 600.000,- Kč vůči němu byly (jsou) uplatňovány ze strany Statutárního města Brna z důvodů, které stavebník nemohl svým jednáním nijak ovlivnit, tj. byly a jsou mimo sféru jeho působnosti, a otázka oprávněnosti nároků vyplývajících z ujednání o těchto smluvních pokutách je tak nanejvýš sporná, navrhuje stavebník v rámci kompromisu za účelem dosažení dohody to, že pohledávky dále nebude rozporovat, tj. nebude požadovat vrácení již uhrazené smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč a další smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč uhradí ve splátkovém režimu uvedeném v návrhu dodatku, kdy první část této smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč by byla uhrazena do 30 dnů od uzavření dodatku.

Výslovné potvrzení toho, že stavebník nadále po uzavření dodatku č. 2 ke kupní smlouvy nebude oprávněnost výš uvedených smluvních pokut je z důvodu vyšší právní jistoty uvedeno rovněž v čl. IV. odst. 1..

ad. čl. III.

Stavebník navrhuje nadále od uzavření dodatku č. 2 ve smlouvě stanovit běh lhůt pro splnění jeho povinností (i) požádat o vydání stavebního povolení a (ii) zahájit realizaci stavby objektivně, tj. počátek těchto lhůt by byl vázán na právní moc územního rozhodnutí, resp. rozhodnutí o povolení stavby.

V případě, že by stavebník v těchto lhůtách své výše uvedené povinnosti nesplnil, zůstává zachována možnost Statutárního města Brna od smlouvy odstoupit.

ad. čl. V.

Jedním z bodů tohoto ustanovení měl být, v souladu se závěry výše uvedeného jednání, závazek stavebníka vzít zpět odvolání proti rozhodnutí Odboru výstavby a územního plánování ÚMČ Brno-Židenice, kterým uvedený stavební úřad nevyhověl žádosti o pokračování v územním řízení (usnesení č.j. BZID 07035/17/OVÚP/Bur, ze dne 19.5.2017).

Z důvodu, že k dnešnímu dni již bylo o uvedeném odvolání stavebníka zamítavě rozhodnuto, bylo by takovéto ustanovení v dodatku od samého počátku zcela obsolentní.

sídlo
Čechyňská 16, 602 00 Brno
tel./fax: 537 001 240

pobočka
Sokolská třída 21, 728 86 Ostrava 1

pobočka
Vodičkova 41, 110 00 Praha 1
tel.: 224 152 170

e.mail: advokati@indra-sebesta.cz, www.indra-sebesta.cz
GSM: 776 310 080

46/54

Stavebník se tímto ustanovením rovněž zavazuje zahájit nové územní řízení do 60 dnů od podpisu dodatku č. 2 ke kupní smlouvě.

II.

Z důvodu, že pro stavebníka má narovnání vztahů z kupní smlouvy a vyřešení práv a povinností z této smlouvy do budoucna zcela zásadní význam, dovolil bych si požádat o reakci k předloženému návrhu dodatku č. 2 případně o jeho předložení k projednání a schválení Zastupitelstvu města Brna v co nejkratším možném termínu.

advokát
v plné moci

sídlo
Čechyňská 16, 602 00 Brno
tel./fax: 537 001 240

pobočka
Sokolská třída 21, 728 86 Ostrava 1

pobočka
Vodičkova 41, 110 00 Praha 1
tel.: 224 152 170

e.mail: advokati@indra-sebesta.cz, www.indra-sebesta.cz
GSM: 776 310 080

1. Statutární město Brno

IČ 44992785

se sídlem Brno, Dominikánské nám. 1, PSČ 60167

zastoupené Ing. Petrem Vokřálem, primátorem

(dále jen „*prodávající*“)

2. GLOBAL TRADE PROPERTY, s.r.o.

IČ 29188351

se sídlem Brno, Černovické nábřeží 501/7a, PSČ 61800

zaps. v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 64198

zastoupená Oldřichem Nosem, jednatelem

(dále jen „*kupující*“)

uzavřeli tento DODATEK č. 2

ke kupní smlouvě, smlouvě o zřízení předkupního práva a smlouvě o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13.11.2012 ve znění dodatku č. 1, č. 6312174263/1 ze dne 19.11.2015

I.

Preamble

1. Prodávající a kupující spolu uzavřeli kupní smlouvu, smlouvu o zřízení předkupního práva a smlouvu o zřízení zástavního práva č. 6312174263 ze dne 13.11.2012, která byla následně změněna dodatkem č. 1, č. 6312174263/1 ze dne 19.11.2015 (dále jen „*Smlouva*“). Na základě Smlouvy prodávající prodal kupujícímu pozemky p.č. 3015 zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště o výměře 623m² a p.č. 3016 zahrada o výměře 469 m² v kat. území Židenice, obec Brno, za účelem výstavby polyfunkčního objektu tvořeného administrativními a obchodními plochami, skladovým, technickým a parkovacím zázemím, doplněným v rámci přípustné míry dané platným ÚPmB klidovým bydlením do vnitrobloku (dále jen „*Stavba*“). Vklad práv na základě Smlouvy byl povolen Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, č.j. V-18629/2012-702 s právními účinky vkladu ke dni 15.11.2012, vklad práv byl zapsán do katastru nemovitostí dne 23.11.2012.

2. Smluvní strany konstatují, že:

- a. závazek sjednaný v části B. čl. I. odst. 1. písm. a/ Smlouvy kupující splnil v dohodnutém termínu;
- b. závazek sjednaný v části B. čl. I. odst. 1 písm. b/ Smlouvy kupující nesplnil z důvodu, že k dnešnímu dni nebylo vydáno územní rozhodnutí na Stavbu, které by nabylo právní moci. Z tohoto důvodu kupující uhradil prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč;
- c. závazek sjednaný v části B. čl. I. odst. 1 písm. c/ Smlouvy kupující nesplnil z důvodu, že k dnešnímu dni nebylo vydáno územní rozhodnutí na Stavbu, které by nabylo právní moci. Z toho důvodu byl kupující prodávajícím vyzván k úhradě smluvní pokuty ve výši 500.000,- Kč. Kupující k úhradě této smluvní pokuty vystavil prodávajícímu jednostranný zápočet vzájemných pohledávek, jehož platnost prodávající rozporuje.

II.

Úhrada již vzniklých nároků ze smluvních pokut

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující tímto bere zpět jím vystavený zápočet vzájemných pohledávek uvedený v čl. I. odst. 2. pod písm. c. tohoto dodatku a zavazuje se předmětnou smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč uhradit následujícím způsobem:
 - a. částka ve výši 100.000,- Kč bude kupujícím uhrazena prodávajícímu bezhotovostním převodem na účet sdělený prodávajícím nejpozději do 30 dnů od uzavření tohoto dodatku;
 - b. částka ve výši 200.000,- Kč bude kupujícím uhrazena prodávajícímu bezhotovostním převodem na účet sdělený prodávajícím nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy územní rozhodnutí na Stavbu nabyde právní moci, nejpozději však do 31.3.2018;
 - c. částka ve výši 200.000,- Kč bude kupujícím uhrazena prodávajícímu bezhotovostním převodem na účet sdělený prodávajícím nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy stavební rozhodnutí na Stavbu nabyde právní moci, nejpozději však do 31.9.2018.
2. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s porušením závazků kupujícího sjednaných v části B. čl. I. odst. 1 písm. b/ ac/ Smlouvy nevznikají

prodávajícímu žádné jiné práva či nároky než nároky výše uvedené, tj. nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč, který již zanikl uhrazením této smluvní pokuty a nárok na smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč, která bude uhrazena způsobem uvedeným výše v odst. 1 tohoto článku, současně však kupující prohlašuje, že tyto nároky nebude nijak rozporovat a nárok na úhradu smluvní pokuty 500.000,- Kč splní pouze a jedině způsobem uvedeným výše v odst. 1 tohoto článku.

III.

Změny Smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly na následujících změnách Smlouvy, kterými se smlouva mění podpisem tohoto dodatku, a to:
 - a. část B. čl. I. odst. 1. písm. b) Smlouvy se mění a nově zní:
 - b) *požádat o vydání stavebního povolení na STAVBU nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy územní rozhodnutí na STAVBU nabyde právní moci. V případě, že kupující tuto svou povinnost poruší, vyzve ho písemně prodávající ke splnění této povinnosti v dodatečné lhůtě do 30 dnů od doručení takové výzvy a nesplní-li kupující ani v této dodatečné lhůtě předmětnou povinnost, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.*
 - b. část B. čl. I. odst. 1. písm. c) Smlouvy se mění a nově zní:
 - c) *zahájit realizaci STAVBY nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy stavební rozhodnutí na STAVBU nabyde právní moci. V případě, že kupující tuto svou povinnost poruší, vyzve ho písemně prodávající ke splnění této povinnosti v dodatečné lhůtě do 30 dnů od doručení takové výzvy a nesplní-li kupující ani v této dodatečné lhůtě předmětnou povinnost, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.*
 - c. část B. čl. I. odst. 1. písm. d) Smlouvy se ruší v celém rozsahu;
 - d. část B. čl. III. Smlouvy se ruší v celém rozsahu;
 - e. v souvislosti se zrušením části B. čl. III. Smlouvy se část B. čl. IV. Smlouvy přejmenovává na část B. čl. III.
2. V ostatním zůstává Smlouva nezměněná, tj. zůstává v jejím původním znění.

IV.

Prohlášení smluvních stran v souvislosti se změnami Smlouvy na základě tohoto dodatku

1. Smluvní strany prohlašují, že změny Smlouvy dle čl. III. tohoto dodatku nemají žádný vliv na ujednání obsažené v čl. II tohoto dodatku, tj. zejména kupující není oprávněn na základě těchto změn namítat neexistenci či neplatnost nároků na úhradu smluvních pokut či uplatňovat nárok na vrácení již uhrazených smluvních pokut či jejich částí z titulu bezdůvodného obohacení, prodávající však uzavřením tohoto dodatku nemá nárok na úhradu smluvní pokuty na základě ustanovení části B. čl. I. odst. 1. písm. d) Smlouvy zrušeného dle čl. III. odst. 1. písm. c. tohoto dodatku a tento nárok mu nikdy ani v budoucnu nevznikne.
2. Smluvní strany konstatují, že v souvislosti se zrušením části B. čl. III. Smlouvy dle čl. III. odst. 1. písm. d. tohoto dodatku není prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit dle uvedeného zrušeného ustanovení a je pouze oprávněn od Smlouvy odstoupit z důvodů výslovně uvedených v zákoně či z důvodů uvedených v části B. čl. I. odst. 1. písm. b) a c) Smlouvy ve znění dle čl. III. odst. 1. písm. a. a b. tohoto dodatku.
3. Smluvní strany konstatují, že v souvislosti s čl. II. a III. tohoto dodatku trvá zástavní právo dle částí D. Smlouvy pouze v rozsahu, v jakém zajišťuje povinnost kupující k úhradě smluvní pokuty ve výši 500.000,- Kč způsobem uvedeným v čl. II. odst. 1 tohoto dodatku.

V.

Povinnosti kupujícího, rozvazovací podmínka

1. Smluvní strany konstatují, že na základě příslušné žádosti kupujícího bylo Odborem výstavby a územního plánování ÚMČ Brno-Židenice vydáno územní rozhodnutí na Stavbu, tj. územní rozhodnutí ze dne 20.4.2016, č.j. BZID 06224/16, sp. zn. SZ BZID/12833/15/Pro (dále jen „stavební úřad“ a „územní rozhodnutí“), které bylo následně odvolacím správním orgánem zrušeno. Z důvodu zrušení územního rozhodnutí kupující v rámci předmětného řízení o umístění Stavby předložil stavebnímu úřadu upravenou projektovou dokumentaci, která svými změnami reflektovala důvody, pro které bylo územní rozhodnutí zrušeno, přičemž současně předložil stavebnímu úřadu žádost, aby povolil změnu obsahu návrhu na vydání územního rozhodnutí na Stavbu spočívající v nově předložené projektové dokumentaci. Této žádosti stavební úřad nevyhověl svým usnesením č.j. BZID 07035/17/OVÚP/Bur, ze dne 19.5.2017 (dále jen „usnesení o nevyhovění žádosti“), proti kterému se kupující odvolal.

2. Kupující se zavazuje, že do 60 dnů od podpisu tohoto dodatku podá novou žádost o vydání územního rozhodnutí na Stavbu, jejíž přílohou bude nová projektová dokumentace, akceptující důvody vedoucí ke zrušení územního rozhodnutí, tj. projektová dokumentace, která byla přiložena do stávajícího řízení o umístění Stavby, jak je uvedeno výše v odst. 1. tohoto článku.
3. Smluvní strany se dohodly, že nesplní-li kupující některou ze svých povinností uvedených výše v odst. 2. a 3. tohoto článku, následky již vyvstalé na základě tohoto dodatku pomínou a na Smlouvu se dále bude pohlížet tak, jako kdyby k uzavření tohoto dodatku nedošlo.

VI.
Doložka

1. V souladu s ustanovením § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v aktuálním znění, bylo uzavření tohoto dodatku schváleno Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z.../..., konaném dne

V Brně dne

Prodávající:

Kupující:

.....
Statutární město Brno
zastoupené Ing. Petrem Vokřálem,
primátorem

.....
GLOBAL TRADE PROPERT, s.r.o.
zastoupená Oldřichem Nosem,
jednatelem



