



MMB201800000105

Rada města Brna

94
ZM7/3406Z7/35. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 30.1. 2018

Název:

Nabídka předkupního práva ke stavbě č.p. 1092, způsob využití jiná stavba, postavené na pozemku p.č. 2952/5 v k.ú. Slatina

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Nabídka spol. ALIWI JAS s.r.o., doručená dne 5.12.2017, včetně smlouvy o budoucí kupní smlouvě a kupní smlouvy
- Mapové podklady

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna**1. bere na vědomí**

- nabídku spol. ALIWI JAS s.r.o, doručenou dne 5.12.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 1092, způsob využití jiná stavba, postavené na pozemku p.č. 2952/5, k.ú. Slatina, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1202 m², ve vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu ve výši 6.500.000,- Kč a za podmínek doložené smlouvy o budoucí kupní smlouvě a kupní smlouvy.
- doporučení RMČ Brno-Slatina, přijmout nabídku na uplatnění předkupního práva z úrovně statutárního města Brna, přijaté na její VII/69. schůzi, konané dne 20.12.2017,
- skutečnost, že na LV č. 2158 jsou k uvedené stavbě zapsána omezení vlastnického práva a to, zástavní právo smluvní ve výši 6.400.000,- Kč, dvou budoucích pohledávek do výše 6.900.000,- Kč vzniklých do 31.12.2036 pro zástavního věřitele spol. Aktivařin s.r.o, závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a v neposlední řadě zahájení exekuce s právními účinky zápisu k 29.11.2017,
- dluh spol. ALIWI JAS s.r.o. vůči MČ Brno-Slatina ve výši 91.565,- Kč bez příslušenství k 20.12.2017 (společnost nemá s městskou částí uzavřenu nájemní smlouvu na pronájem pozemku, ale je jí zasílán předpis k úhradě plnění obdobné nájemnému),
- omezenou výši finančních prostředků statutárního města Brna na rok 2018, rezervovaných na realizaci využitých předkupních práv (celkem 5 mil. Kč).

2. nesouhlasí

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 1092, způsob využití jiná stavba, postavené na pozemku p.č. 2952/5, k.ú. Slatina, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1202 m², ve vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu ve výši 6.500.000,- Kč a za podmínek doložené smlouvy o budoucí kupní smlouvě a kupní smlouvy, dle nabídky doručené dne 5.12.2017.

Stanoviska dotčených orgánů:

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi č. R7/153., konané dne 23.1.2018.

Zpracoval:
Majetkový odbor



Předkládá:
Rada města Brna



2/20

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka spol. ALIWI JAS s.r.o., doručená dne 5.12.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), ke stavbě č.p. 1092, způsob využití jiná stavba, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1202 m², postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2952/5, k.ú Slatina.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 5.12.2017 nabídku spol. ALIWI JAS s.r.o. na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 1092, způsob využití jiná stavba, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1202 m², postavené na pozemku p.č. 2952/5, k.ú Slatina, ve vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu ve výši 6.500.000,- Kč a za podmínek doložené smlouvy o budoucí kupní smlouvě a kupní smlouvy.

Dle § 2143 NOZ povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.

Dle § 3056 NOZ, vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Na základě uvedeného ustanovení NOZ vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkovu výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkům budovy vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je budova umístěna.

Zákonná lhůta pro přijetí nabídky je tříměsíční s tím, že v případě využití nabídky je nutno v dané lhůtě uhradit prodávajícímu kupní cenu (viz § 2148 NOZ) a tato lhůta v případě předmětné nabídky uplyne k datu 5.3.2018.

Omezení vlastnického práva k nemovitosti:

Dle aktuálního výpisu z LV č. 2158 jsou k uvedené stavbě zapsána následující omezení vlastnického práva:

- zástavní právo smluvní ve výši 6.400.000,- Kč, dvou budoucích pohledávek do výše 6.900.000,- Kč, vzniklých do 31.12.2036, ve prospěch poskytovatele nebankovního úvěru, a to spol. Aktivafin s.r.o.
- závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh
- závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého
- zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva pro spol. Aktivafin s.r.o.
- zahájení exekuce s právními účinky zápisu v KN ke dni 29.11.2017

Popis:

Předmětná budova je situována při ulici Hvězdoslavova. Společnost používá budovu ke komerčním účelům, v budově jsou dílny a kanceláře.

Pozemek je svěřen městské části Brno – Slatina.

Spol. ALIWI JAS s.r.o. nemá s městskou částí uzavřenu nájemní smlouvu na pronájem pozemku, ale je jí zasílán předpis k úhradě plnění obdobné nájemnému.

Dluh k 20.12.2017 činil 91.565,- Kč bez příslušenství.

MČ Brno-Slatina doporučuje přijmout nabídku na uplatnění předkupního práva z úrovně statutárního města Brna.

Důvodem je ideální možnost získat oplocený objekt přímo u parku „terének“, který Slatině dlouhá léta chybí.

Budova skýtá mnoho možností pro využití, zejména pak zázemí pro neziskové organizace pracující s dětmi na území MČ Brno-Slatina, pro jejichž aktivity jsou stávající prostory dlouhodobě nedostačující, nebo pro rozrůstající se klub seniorů, a spoustu jiných aktivit. V poslední době je registrován i zvýšený zájem o získání prostor pro praktického lékaře a MČ zmíněným organizacím nemůže žádné takové prostory nabídnout.

MČ se však zároveň není schopna podílet na financování nabytí daného objektu a žádá tímto vedení statutárního města Brna o přihlídnutí k potřebám MČ a o nabytí budovy do vlastnictví z úrovně statutárního města Brna.

Dle platného Územního plánu města Brna je předmětný pozemek součástí stavební stabilizované plochy smíšené s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem smíšená plocha výroby a služeb.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Stabilizovaná plocha je dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Plochy smíšené výroby a služeb slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které neovlivňují negativně okolí svého areálu nad hygienicky stanovenou přípustnou mez.

Vzhledem k výše uvedenému OÚPR MMB doporučuje z územně plánovacího hlediska nabídku k využití předkupního práva ve prospěch statutárního města Brna u stavby č.p 1092 na pozemku p.č. 2952/5 v k.ú. Slatina, nevyužít.

Porada primátora, konaná dne 15.1.2018, vzala na vědomí informaci ve věci nabídky na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p.1092, způsob využití jiná stavba., postavené na pozemku p.č. 2952/5 v k.ú. Slatina, doručené dne 5.12.2017 a doporučila předkupní právo nevyužít.

Závěr:

Orgánům statutárního města Brna je nyní předložen návrh nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 1092, způsob využití jiná stavba, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1202 m², postavené na pozemku p.č. 2952/5, k.ú. Slatina, ve vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu ve výši 6.500.000,- Kč a za podmínek doložené smlouvy o budoucí kupní smlouvě a kupní smlouvy,

s ohledem na stanovisko OÚPR MMB a aktuální informaci z KN o zapsaném omezení vlastnického práva k nemovitosti.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB č. R7/KM/68, konané dne 22.1.2018.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi č. R7/153., konané dne 23.1.2018.
Výsledek projednání bude sdělen ústně na zasedání ZMB.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 15.12.2017:

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek součástí stavební stabilizované plochy smíšené s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem smíšená plocha výroby a služeb (SV).

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Stabilizovaná plocha je dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Plochy smíšené výroby a služeb (SV) slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které neovlivňují negativně okolí svého areálu nad hygienicky stanovenou přípustnou mez.

Vzhledem k výše uvedenému OÚPR MMB doporučuje z územně plánovacího hlediska nabídku k využití předkupního práva ve prospěch statutárního města Brna u stavby č.p 1092 na pozemku p.č. 2952/5 v k.ú. Slatina, nevyužít.

Městská část Brno – Slatina

- vyjádření z 3.1.2018:

RMČ Brno - Slatina na schůzi VII/69 konané dne 20.12.2017 projednala nabídku na uplatnění předkupního práva ke stavbě č.p. 1092, na pozemku p.č. 2952/5, k.ú. Slatina a **doporučila přijmout nabídku z úrovně města Brna.**

Jedná se o ideální možnost získat oplocený objekt přímo u parku „terének“, který Slatině dlouhá léta chybí.

Budova skýtá mnoho možností pro využití, zejména pak zázemí pro neziskové organizace pracující s dětmi na území MČ Brno-Slatina, pro jejichž aktivity jsou stávající prostory dlouhodobě nedostačující, nebo pro rozrůstající se klub seniorů, a spoustu jiných aktivit. V poslední době je registrován i zvýšený zájem o získání prostor pro praktického lékaře. **MČ zmíněným organizacím nemůže žádné takové prostory nabídnout, a proto se domnívá, že se jedná o vhodný objekt pro nabytí do vlastnictví statutárního města Brna a následného svěření MČ.**

MČ se však zároveň není schopna podílet na financování nabytí daného objektu a žádá tímto vedení statutárního města Brna o přihlídnutí k potřebám MČ a o nabytí budovy do vlastnictví z úrovně statutárního města Brna.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0496317/2017

listy: 1 přílohy: 1
druh:



mmb1es655b02b1 Doručeno: 05.12.2017

Statutární město Brno
Dominikánské nám. 196/1
602 00 Brno

OPRAVA Stokova

Doporučeně s dodejkou

11

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	4
- 5 - 12 - 2017	
Č.j. MMB:
Příl.:

V Brně dne 4. prosince 2017

Věc: **Nabídka k výkonu předkupního práva**

Vážená paní, vážený pane,

tímto se na Vás obracím jako jednatel společnosti ALIWI JAS s.r.o., IČ: 26238934, se sídlem Brno, Hvězdoslavova 4, PSČ 627 00, a to jako na vlastníka pozemku parc. č. 2952/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1202 m², zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, vedeného pro katastrální území Slatina, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

V souladu s ustanovením § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), Vám jako vlastníku pozemku parc. č. 2952/5 náleží zákonné předkupní právo ke stavbě č.p. 1092, jiná stavba, stojící na tomto pozemku, zapsané na listu vlastnictví č. 2158, vedené pro katastrální území Slatina, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Tato stavba je nyní ve výlučném vlastnictví společnosti ALIWI JAS s.r.o., IČ: 26238934, se sídlem Brno, Hvězdoslavova 1092/4, PSČ 627 00.

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost ALIWI JAS s.r.o. v současné době činí kroky směřující k prodeji výše uvedené stavby, kdy se zájemcem o koupi již byla dohodnuta kupní cena ve výši 6.500.000,- Kč a rovněž byl dohodnut obsah kupní smlouvy, činím Vám tímto v souladu s ustanovením § 2147 občanského zákoníku nabídku k využití Vašeho předkupního práva a současně Vám oznamuji obsah ujednané kupní smlouvy, jež je obsažena ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě, která tvoří přílohu této nabídky.

Žádám Vás o vyjádření, zda využijete svého předkupního práva a předmětnou stavbu za podmínek uvedených v kupní smlouvě od naší společnosti odkoupíte. Toto vyjádření zašlete v písemné podobě do datové schránky společnosti ALIWI JAS s.r.o. **ve lhůtě do 3 měsíců** ode dne doručení této nabídky. Pokud se v dané lhůtě nevyjádříte, budeme mít za to, že svého předkupního práva v tomto případě nevyužíváte.

6/20

Dále Vás žádám, abyste ve vyjádření vyčíslili eventuální nedoplatky naší společnosti na nájemném za užívání tohoto pozemku, případně uvedli, že žádné takové nedoplatky za naší společností nenevidujete. V této souvislosti Vás rovněž žádám o navržení výše nájmu pro případného nového majitele stavby.

S pozdravem

.....
ALIWI JAS s.r.o.
jednající jednatelem: Ibrahim Aliwi

Příloha: Smlouva o budoucí kupní smlouvě ze dne 4. prosince 2017

7/17



Smlouva o budoucí kupní smlouvě

uzavřená podle ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

ALIWI JAS s.r.o., IČ: 26238934

se sídlem Brno – Slatina, Hviezdoslavova 1092/4, PSČ 627 00

jednající jednatelem: Ibrahim Aliwi

(dále jen „budoucí prodávající“)

A

AIDANO s.r.o., IČ: 27746348

se sídlem Brno – Židenice, Jamborova 3269/17, PSČ 615 00

jednající jednatelem: Jaroslav Gabriel

(dále jen „budoucí kupující“)

v tomto znění:

A.

Článek I.

1.1 Budoucí prodávající výslovně prohlašuje, že má ke dni podpisu této smlouvy ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitou věc:

- stavbu č.p. 1092 – jiná stavba, která se nachází na pozemku jiného vlastníka parc. č. 2952/5,

zapsaná na listu vlastnictví č. 2158 a vedená Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Slatina a obec Brno (dále jen „předmětná nemovitá věc“).

1.2 Vlastníkem pozemku pod předmětnou stavbou, tj. pozemku parc. č. 2952/5 v katastrálním území Slatina, list vlastnictví č. 10001, je Statutární město Brno, se sídlem Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, PSČ 602 00 (dále jen „Statutární město Brno“). Neprodleně po podpisu této smlouvy bude budoucím prodávajícím učiněna nabídka ke koupi Statutárnímu městu Brno jako vlastníku pozemku, přičemž tato smlouva bude tvořit přílohu této nabídky. Přílohou kupní smlouvy následně bude a) potvrzení, že Statutární město Brno neuplatňuje předkupní právo k předmětné stavbě nebo b) prohlášení budoucího prodávajícího, že marně uplynula zákonná lhůta 3 měsíce k přijetí této nabídky. Přílohou kupní smlouvy bude taktéž potvrzení Statutárního města Brno, že z jejich strany nejsou evidovány žádné nedoplatky budoucího prodávajícího na nájemném za užívání tohoto pozemku.

- 1.3 Tato smlouva je uzavírána s rozvazovací podmínkou ve smyslu ust. § 2145 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, spočívající v tom, že pokud Statutární město Brno jako vlastník pozemku potvrzení o neuplatnění předkupního práva nevydá a nabídku k výkonu svého předkupního práva řádně a včas využije, tato smlouva automaticky pozbývá účinnosti.

Článek II.

- 2.1 Budoucí prodávající se tímto zavazuje uzavřít s budoucím kupujícím kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod předmětné nemovité věci, v minimálním znění obsaženém v části B. této smlouvy, a to pouze za předpokladu, že dojde k naplnění podmínek stanovených v článku III. této smlouvy o budoucí kupní smlouvě.

Článek III.

- 3.1 Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli, že do 7 pracovních dnů po splnění všech těchto následujících podmínek uvedených pod body a), b), c) a d), tj. kdy

- a) dojde k uzavření dvou smluv o investičních úvěrech mezi budoucím kupujícím a Českou spořitelnou, a.s. (dále jen „banka“) zajišťující budoucímu kupujícímu prostředky na úhradu části kupní ceny předmětné nemovité věci dle této smlouvy,
- b) dojde k uzavření zástavní smlouvy mezi budoucím prodávajícím a bankou k zajištění pohledávky této banky ve výši 4.687.500,- Kč z úvěrů poskytnutých budoucímu kupujícímu na úhradu části kupní ceny dle této smlouvy a k podání návrhu na vklad zástavního práva do veřejného seznamu – katastru nemovitostí,
- c) dojde k uzavření smlouvy o jistotním účtu mezi účastníky této smlouvy a bankou, jejímž předmětem bude úschova části kupní ceny ve výši 6.250.000,- Kč, přičemž částka ve výši 4.687.500,- Kč bude uhrazena z úvěrů budoucího kupujícího u banky a částka ve výši 1.562.500,- Kč bude uhrazena z vlastních zdrojů budoucího kupujícího s tím, že podmínky vydání uschované částky z jistotního účtu budou upraveny ve smlouvě o jistotním účtu,
- d) dojde ze strany budoucího kupujícího k uhrazení celé kupní ceny předmětné nemovité věci ve výši 6.500.000,- Kč (slovy: šest miliónů pět set tisíc korun českých), a to v rozsahu 6.250.000,- Kč jejím složením na jistotní účet vedený u banky, přičemž v rozsahu 250.000,- Kč byla kupní cena již uhrazena před podpisem této smlouvy ve formě blokovacího depozita na účet zprostředkovatele RE/MAX Delux, se sídlem Brno, Křenová 306/40, PSČ 602 00 (dále jen „zprostředkovatel“),

jsou obě smluvní strany oprávněny vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření kupní smlouvy, kterou budoucí prodávající prodá do výlučného vlastnictví budoucího kupujícího předmětnou nemovitou věc. Smluvní strana, která byla takto k uzavření kupní smlouvy vyzvána, je povinna kupní smlouvu uzavřít bezodkladně po tomto vyzvání.

Článek IV.

- 4.1 Smluvní strany se tímto dohodly na tom, že kupní smlouva, k jejímuž uzavření se touto smlouvou zavazují, bude mít tento minimální obsah:

B.

Kupní smlouva

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

ALIWI JAS s.r.o., IČ: 26238934

se sídlem Brno – Slatina, Hvězdoslavova 1092/4, PSČ 627 00

jednající jednatelem: Ibrahim Aliwi

(dále jen „prodávající“)

A

AIDANO s.r.o., IČ: 27746348

se sídlem Brno – Židenice, Jamborova 3269/17, PSČ 615 00

jednající jednatelem: Jaroslav Gabriel

(dále jen „kupující“)

v tomto znění:

Článek I.

- 1.1 *Prodávající výslovně prohlašuje, že má ke dni podpisu této smlouvy ve svém vylučném vlastnictví následující nemovitou věc:*
 - *stavbu č.p. 1092 – jiná stavba, která se nachází na pozemku jiného vlastníka parc. č. 2952/5, zapsaná na listu vlastnictví č. 2158 a vedená Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Slatina a obec Brno (dále jen „předmětná nemovitá věc“).*
- 1.2 *Vlastníkem pozemku pod předmětnou stavbou, tj. pozemku parc. č. 2952/5 v katastrálním území Slatina, list vlastnictví č. 10001, je Statutární město Brno, se sídlem Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, PSČ 602 00 (dále jen „Statutární město Brno“). Statutární město Brno jako vlastník pozemku bylo neprodleně po podpisu smlouvy o budoucí kupní smlouvě požádáno o potvrzení, že neuplatňuje předkupní právo k předmětné stavbě, a že nejsou evidovány žádné nedoplatky prodávajícího na nájemném za užívání tohoto pozemku.*
- 1.3 *V případě, že Statutární město Brno jako vlastník pozemku takové potvrzení vydá, tedy nevyužije svého předkupního práva, bude toto potvrzení přílohou této kupní smlouvy.*

Článek II.

- 2.1 Prodávající touto smlouvou prodává předmětnou nemovitou věc specifikovanou v článku I. této smlouvy se všemi jejími součástmi a příslušenstvím kupujícímu do jeho vylučného vlastnictví za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v článku III. této smlouvy a kupující předmětnou nemovitou věc se všemi jejími součástmi a příslušenstvím do svého vylučného vlastnictví přijímá.

Článek III.

- 3.1 Prodávající a kupující se dohodli, že kupní cena za převáděnou předmětnou nemovitou věc specifikovanou v článku I. této smlouvy, se všemi jejími součástmi a příslušenstvím, činí celkovou částku 6.500.000,- Kč (slovy: šest miliónů pět set tisíc korun českých).
- 3.2 Kupní cenu za předmětnou nemovitou věc ve výši 6.500.000,- Kč kupující uhradil před podpisem této kupní smlouvy, a to v rozsahu 6.250.000,- Kč jejím složením na jistotní účet vedený u České spořitelny, a.s. (dále jen „banka“), kdy částka ve výši 4.687.500,- Kč byla uhrazena z úvěrů kupujícího u banky a částka ve výši 1.562.500,- Kč byla kupujícím uhrazena z jeho vlastních zdrojů, a v rozsahu 250.000,- Kč jejím zasláním ve formě blokovacího depozita na účet zprostředkovatele RE/MAX Delux, se sídlem Brno, Křenová 306/40, PSČ 602 00 (dále jen „zprostředkovatel“), přičemž způsob uvolnění kupní ceny z jistotního účtu je upraven ve smlouvě o jistotním účtu.

Článek IV.

- 4.1 Prodávající prohlašuje, že na předmětné nemovité věci je na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 3.7.2017 zřízeno zástavní právo smluvní pro Aktivafin s.r.o., IČ: 29228913, zajišťující pohledávku této banky za prodávajícím (vedeno pod V-16029/2017-702, pohledávka 6.400.000,- Kč a budoucí pohledávky). V souvislosti s tímto jsou zapsána rovněž další omezení, a to zákaz zřízení a zatížení, jakož i závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého. Smluvní strany berou na vědomí, že uvedené zástavní právo včetně souvisejících omezení zaniknou tak, že část kupní ceny bude použita na úhradu pohledávky, která je uvedeným zástavním právem zajištěna. Uvedené zástavní právo tak bude v takovém případě vymazáno na základě závazného potvrzení společnosti Aktivafin s.r.o. o budoucím, podmíněném zániku zástavního práva k nemovitostem ze dne 20.9.2017, které je rovněž přílohou této smlouvy.
- 4.2 Prodávající prohlašuje, že k předmětným nemovitým věcem bylo zřízeno zástavní právo pro banku jako zajištění úvěrů poskytnutých touto bankou kupujícímu na úhradu části kupní ceny dle článku III. této smlouvy. Kupující prohlašuje, že je mu tato skutečnost známa a předmětné nemovité věci kupuje i s tímto zástavním právem.
- 4.3 Prodávající prohlašuje, že se nad rámec výše uvedených zástavních práv a s nimi souvisejících omezení žádným právním úkonem nezabavil svého práva s převáděnými nemovitými věcmi neomezeně nakládat, že je nezatížil věcným břemenem ani nedal nikomu do zástavy či do nájmu a toto se zavazuje neučinit ani v budoucnu, do provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího.
- 4.4 Prodávající prohlašuje, že proti němu není ke dni podpisu této smlouvy veden výkon rozhodnutí či exekuční řízení, že není v úpadku, že na jeho majetek nebylo zahájeno konkursní, vyrovnávací ani insolvenční řízení, a že není ani jinak omezen v možnosti nakládat volně se svým majetkem.

- 4.5 Dále prodávající prohlašuje, že nemá žádných závazků vůči státu, na základě kterých by mohlo být zřízeno zákonné zástavní právo na převáděné předmětné nemovité věci a dále že k této nemovité věci nebylo zahájeno řízení o výkonu rozhodnutí či exekuční řízení.
- 4.6 V případě, že by se prohlášení prodávajícího uvedená v tomto článku této smlouvy ukázala jako nepravdivá, popřípadě by prodávající porušil některý ze závazků uvedených v tomto článku této smlouvy, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a současně je prodávající povinen uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 5 % z částky kupní ceny. V takovém případě je prodávající povinen vrátit kupujícímu dosud přijaté platby na kupní cenu, u plateb poskytnutých bankou je povinen k jejich vrácení přímo této bance. Odstoupením od této smlouvy není dotčeno právo na úhradu smluvní pokuty vzniklé do té doby dle této smlouvy. Kupující má právo na úhradu smluvní pokuty, i když nevyužije svého oprávnění od této smlouvy odstoupit.
- 4.7 Proávající zároveň bere na vědomí, že odpovídá kupujícímu za škodu, která by mu vznikla v případě nepravdivosti jeho prohlášení uvedených v tomto článku této smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

Článek V.

- 5.1 Proávající prohlašuje, že kupujícího seznámil se stavem předmětné nemovité věci, stejně tak i s jejími součástmi a příslušenstvím.
- 5.2 Kupující prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětné nemovité věci, jejími součástmi a příslušenstvím, a v tomto stavu tuto nemovitou věc od prodávajícího kupuje.

Článek VI.

- 6.1 Proávající se zavazuje vyklidit předmětnou nemovitou věc a vyklizenou ji kupujícímu předat nejpozději do 10 dnů od zápisu vlastnického práva kupujícího do veřejného seznamu – katastru nemovitostí k předmětné nemovité věci. Veškeré náklady spojené s užíváním předmětné nemovité věci nese do doby jejího předání kupujícímu prodávající. Od okamžiku předání předmětné nemovité věci kupujícímu tento nese nebezpečí škody na předmětné nemovité věci.
- 6.2 V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětné nemovité věci je prodávající povinen uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. V případě prodlení delšího jak 20 dnů je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 6.3 O předání předmětné nemovité věci jsou smluvní strany povinny sepsat písemný předávací protokol, jehož nedílnou součástí bude soupis stavu měřidel (např. elektroměru, plynoměru a vodoměru) ke dni předání a každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení tohoto předávacího protokolu.
- 6.4 Smluvní strany se tímto zavazují provést finanční vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků vyplývajících z plateb za služby, zejm. elektřiny, vody, plynu, apod. a poskytnout bezodkladně veškerou nutnou součinnost k přehlášení služeb na kupujícího.
- 6.5 Proávající je povinen ve lhůtě do 1 měsíce od vyklizení a předání předmětné nemovité věci zajistit změnu svého sídla z adresy předmětné nemovité věci, a toto ve stejné lhůtě zajistit i u osob majících zde trvalé bydliště či sídlo na základě jeho souhlasu. V případě prodlení se splněním této povinnosti je prodávající povinen uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.

Článek VII.

- 7.1 Vlastnické právo k předmětné nemovité věci přejde na kupujícího vkladem do veřejného seznamu – katastru nemovitostí, a to ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu – katastru nemovitostí.
- 7.2 Návrh na vklad vlastnického práva k předmětné nemovité věci do veřejného seznamu – katastru nemovitostí podá prodávající společně s kupujícím.
- 7.3 Smluvní strany této smlouvy žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do veřejného seznamu – katastru nemovitostí.
- 7.4 Pro případ, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoli důvodu, povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího, zavazují se strany kupní smlouvy k odstranění těchto vad uzavřením kupní smlouvy nové s náležitostmi shodnými s touto smlouvou, přičemž budou zohledněny důvody, na základě kterých byl návrh na vklad vlastnického práva zamítnut.
- 7.5 Daně s touto smlouvou spojené budou uhrazeny kupujícím podle příslušných právních předpisů. Kupující se výslovně zavazuje řádně a včas uhradit příslušnou daň z nabytí nemovitých věcí. V případě prodlení s úhradou daně z nemovitých věcí odpovídá kupující za veškerou škodu.

Článek VIII.

- 8.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem posledního z účastníků.
- 8.2 Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 8.3 Tato smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních s platností originálu každého z nich, přičemž jedno vyhotovení bude použito pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva do veřejného seznamu – katastru nemovitostí (na tomto vyhotovení budou podpisy účastníků úředně ověřeny), po jednom vyhotovení obdrží prodávající a kupující bezprostředně po podpisu této smlouvy, jedno vyhotovení obdrží zprostředkovatel a jedno vyhotovení obdrží banka poskytující úvěry na úhradu části kupní ceny.
- 8.4 Účastníci prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a že jsou plně způsobilí k právním úkonům, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne

Prodávající:

Kupující:

.....

.....

C.

Článek V.

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující je povinen naplnit podmínky pro uzavření kupní smlouvy uvedené v článku III. této smlouvy v termínu **do 2 měsíců** od doručení
- a) potvrzení, že Statutární město Brno neuplatňuje předkupní právo k předmětné stavbě nebo b) prohlášení budoucího prodávajícího, že marně uplynula zákonná lhůta 3 měsíce k přijetí této nabídky. V případě, že budoucí kupující naplnění těchto podmínek pro uzavření kupní smlouvy nezajistí, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě, že nenaplnění uvedených podmínek pro uzavření kupní smlouvy bude zaviněno budoucím kupujícím, je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5 % z částky kupní ceny.
- 5.2 Budoucí prodávající výslovně souhlasí s tím, že kupní cena bude částečně hrazena z úvěrů budoucího kupujícího u banky. Budoucí prodávající se proto zavazuje uzavřít na výzvu budoucího kupujícího s bankou zástavní smlouvu a poskytnout budoucímu kupujícímu a bance veškerou součinnost potřebnou k vyřízení úvěru, zejména:
- budoucí prodávající umožní prohlídku soudnímu znalci pověřeného bankou pro vypracování znaleckého posudku za účelem stanovení ceny předmětné nemovité věci a umožní prohlídku předmětné nemovité věci pracovníkům banky, pokud o to požádají.
- Před uzavřením výše uvedené zástavní smlouvy má budoucí kupující povinnost prokázat budoucímu prodávajícímu poskytnutí hypotečního úvěru v dané výši, a to podepsanou úvěrovou smlouvou s bankou.
- 5.3 Budoucí prodávající je povinen uzavřít na výzvu budoucího kupujícího zástavní smlouvu v souladu s článkem III. odst. 3.1 písm. b) této smlouvy v termínu do 7 pracovních dnů od doručení této výzvy. V případě, že budoucí prodávající zástavní smlouvu v uvedeném termínu neuzavře, je budoucí kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě neuzavření zástavní smlouvy v uvedeném termínu je budoucí prodávající povinen zaplatit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 5 % z částky kupní ceny. Budoucí kupující má právo odstoupit od této smlouvy také tehdy, pokud budoucí prodávající neposkytne součinnost potřebnou k úspěšnému vyřízení úvěru.
- 5.4 Obě smluvní strany se zavazují informovat se navzájem o naplnění podmínek pro uzavření kupní smlouvy.

Článek VI.

- 6.1 Budoucí prodávající prohlašuje, že na předmětné nemovité věci je na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 3.7.2017 zřízeno zástavní právo smluvní pro Aktivafin s.r.o., IČ: 29228913, zajišťující pohledávku této společnosti za prodávajícím (vedeno pod V-16029/2017-702, pohledávka 6.400.000,- Kč a budoucí pohledávky). V souvislosti s tímto jsou zapsána rovněž další omezení, a to zákaz zcizení a zatížení, jakož i závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého. Smluvní strany berou na vědomí, že uvedené zástavní právo včetně souvisejících omezení zanikne tak, že část

kupní ceny bude použita na úhradu pohledávky, která je uvedeným zástavním právem zajištěna. Uvedené zástavní právo tak bude v takovém případě vymazáno na základě závazného potvrzení společnosti Aktivařin s.r.o. o budoucím, podmíněném zániku zástavního práva k nemovitostem ze dne 20.9.2017.

- 6.2 Budoucí prodávající prohlašuje, že do okamžiku podpisu této smlouvy předmětnou nemovitou věc nepřevědl na třetí osobu, nedaroval třetí osobě, nezatížil zástavním právem vyjma zástavního práva a souvisejících omezení specifikovaných v předcházejícím odstavci, věcným břemenem ani jinou právní povinností, ani nedal nikomu do nájmu a toto se zavazuje neučinit ani v budoucnu, do uzavření vlastní kupní smlouvy. Toto omezení se nedotýká uzavření zástavní smlouvy s bankou v souladu s článkem III. odst. 3.1 písm. b) této smlouvy.
- 6.3 V případě, že se prohlášení budoucího prodávajícího uvedená v tomto článku této smlouvy ukážou jako nepravdivá, nebo v případě, že by budoucí prodávající porušil některý ze závazků uvedených v tomto článku této smlouvy, je budoucí kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a současně je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 5 % z částky kupní ceny.
- 6.4 Budoucí prodávající je dále povinen do předání předmětné nemovité věci budoucímu kupujícímu o tuto pečovat s péčí řádného hospodáře a provádět její nezbytnou údržbu tak, aby stav předmětné nemovité věci v okamžiku jejího předání budoucímu kupujícímu odpovídal s přihlédnutím k běžnému opotřebení stavu, ve kterém se předmětná nemovitá věc nacházela ke dni podpisu této smlouvy.

Článek VII.

- 7.1 Smluvní strany této smlouvy se tímto dohodly na tom, že kupní smlouva vymezená v části B. této smlouvy bude ve svém textu měněna tak, že neaktuální údaje budou nahrazeny údaji aktuálními.
- 7.2 Text kupní smlouvy vymezený v části B. této smlouvy může být doplňován či změněn při uzavírání této kupní smlouvy vymezené v části B. této smlouvy pouze za souhlasu obou smluvních stran.

Článek VIII.

- 8.1 Případná neplatnost nebo neúplnost některého ustanovení této smlouvy nezpůsobuje neplatnost ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny takové neplatné nebo neúplné ustanovení nahradit neprodleně ustanovením, jež se nejvíce blíží účelu sledovanému takovým neplatným nebo neúplným ustanovením, a to formou písemného dodatku k této smlouvě.
- 8.2 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem posledního z účastníků.
- 8.3 Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 8.4 Tato smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních s platností originálu každého z nich, přičemž po jednom vyhotovení obdrží budoucí prodávající a budoucí kupující, jedno

obdrží zprostředkovatel, jedno obdrží banka poskytující úvěry na úhradu části kupní ceny a jedno vyhotovení je určeno pro Statutární město Brno jako příloha nabídky k výkonu předkupního práva.

- 8.5 Účastníci prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a že jsou plně způsobilí k právním úkonům, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 4. prosince 2017

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

.....
ALIWI JAS s.r.o.

jednající jednatelem: Ibrahim Aliwi

.....
AIDANO s.r.o.

jednající jednatelem: Jaroslav Gabriel

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ SEPSANÉ ADVOKÁTEM

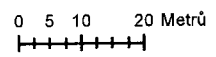
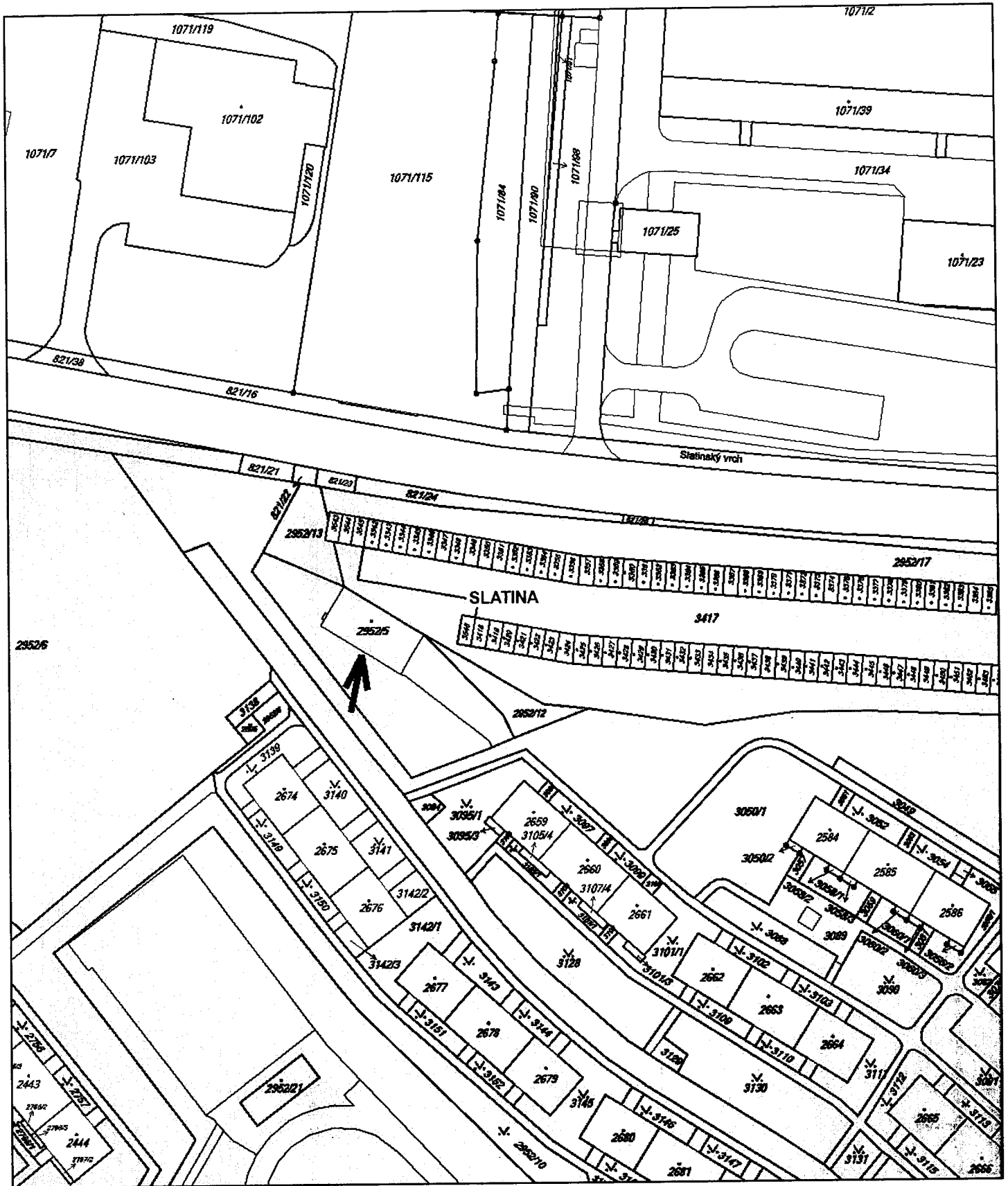
Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 012264/274 – 275/2017/V.

Já, níže podepsaný JUDr. Lukáš Kučera, advokát se sídlem v Brně, Bašty 413/2, PSČ 602 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 13550, prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sám sepsal, přede mnou vlastnoručně ve dvou vyhotoveních podepsali

1. Ibrahim Aliwi, nar. _____ bytem _____ jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. _____
2. Jaroslav Gabriel, nar. _____ bytem _____ jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. _____

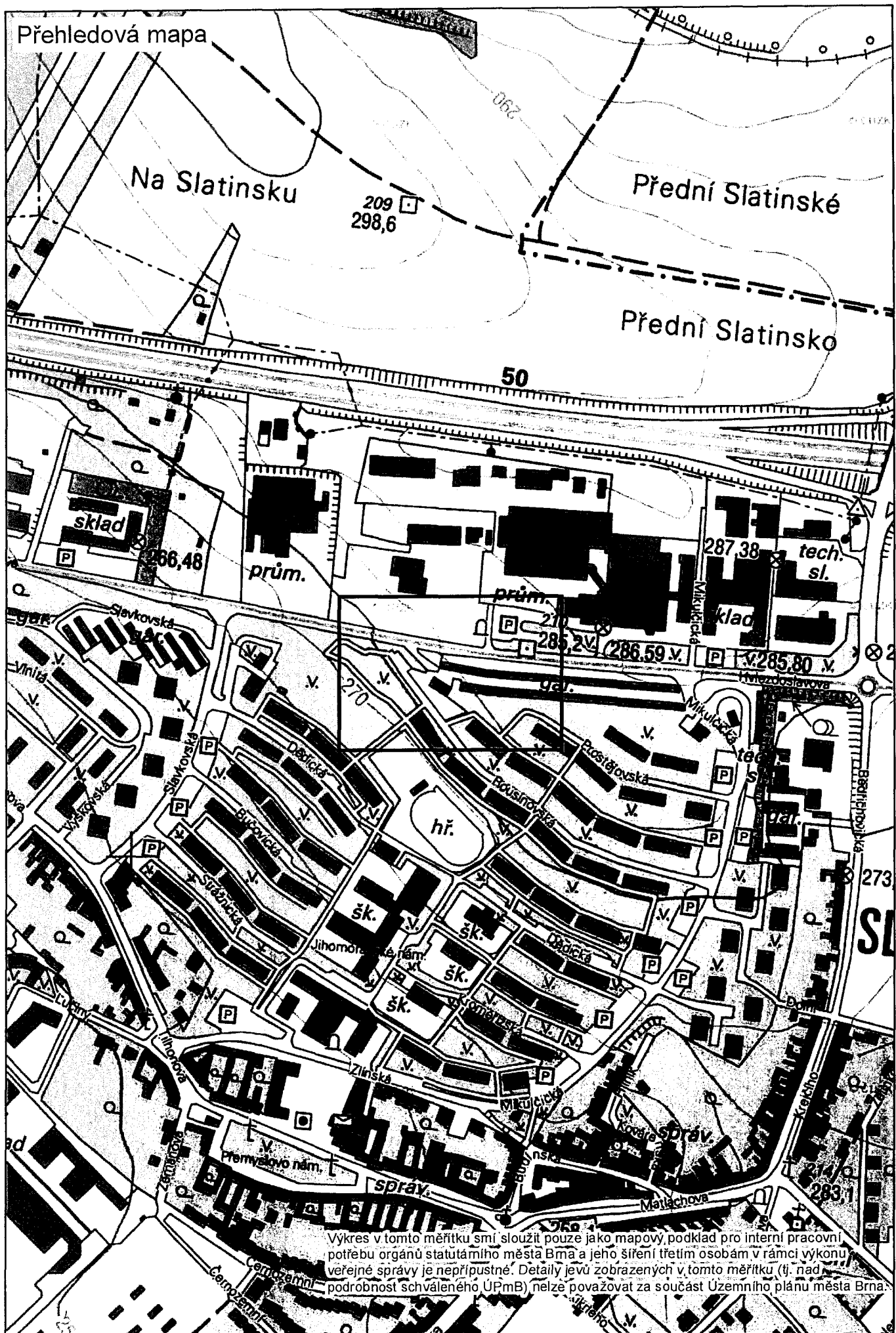
V Brně, dne 4.12.2017





18/20

Přehledová mapa



19/07



© ČÚZK

0 10 20 40 Metrů

20/20