Rada města Brna

MMB2018000001043

129

ZM7/4113

Z7/41. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané od 4. září 2018

Název:
Návrh prodeje bytového domu Čelakovského 1/Táborská 192 včetně pozemku

Obsah:

- Důvodová zpráva (str. 2-3)
- Podmínky kupní smlouvy (str. 4-5)
- Příslib úvěru České spořitelny a.s. (str. 6)
- Vzorová Smlouva o zastavení nemovitostí České spořitelny, a.s. (str. 7-15)
- Odhad nákladů na stavební úpravy ze dne 4.6.2018 předložený zástupci BD (str. 16-19)
- Snímek katastrální mapy (str. 20)
- Znalecký posudek č. 3895-1/17 (zaslán elektronicky)

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

s c h v a l u j e

1. prodej pozemku p.č. 1743 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 355 m^2 se stavbou č.p. 563, Čelakovského 1/Táborská 192, způsob využití bydlení, k.ú. Židenice, město Brno, městská část Brno – Židenice, dle „Postupu města při prodeji bytového fondu", za podmínek kupní smlouvy , které tvoří přílohu č. ..... těchto usnesení,

2. zřízení zástavního práva k výše uvedené nemovité věci ve prospěch České spořitelny, a.s., která poskytne úvěr na zaplacení kupní ceny předmětné nemovité věci Bytovému družstvu Čelakovského 1, Brno, za podmínek vzorové Smlouvy o zastavení nemovitostí České spořitelny, a.s. , která tvoří přílohu č. ..... těchto usnesení.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na své schůzi č. R7/175 konané dne 26.6.2018 a doporučila ke schválení.

Zpracoval:

Bytový odbor

Předkládá:

Rada města Brna

1/20

Důvodová zpráva

Dne 20.6.2017 schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/29. zasedání záměr prodeje bytového domu Čelakovského 1/Táborská 192 včetně pozemku p.č. 1743 v k.ú. Židenice, dle „Postupu města při prodeji bytového fondu". Záměr prodeje byl zveřejněn od 11.7.2017.

Jedná se o bytový dům postavený v roce 1914 na rohu ulic Táborská č.or.1 a Čelakovského č.or.192. Dům je ve tvaru písmene L, se 2 nadzemními a 1 podzemním podlažím. Za oběma křídly domu je malý čtvercový dvorek se vzrostlým jehličnatým stromem uprostřed volné nezpevněné plochy dvora.
Dle zpracovaného znaleckého posudku je technický stav objektu zhoršený a ve zdivu místy vzlíná vlhkost a opadává omítka. Konstrukce nejsou viditelně porušené. Nejsou viditelné statické poruchy. Ve všech prostorách jsou nová plastová okna v hnědé barvě, výkladce nebytového prostoru jsou nové plastové v bílé barvě. Rovněž dveře do bytů z pavlače jsou nové plastové. Vstupní dveře do domu z ul. Čelakovského jsou rovněž nové plastové v hnědé barvě a vstupní dveře do NP jsou nové plastové v bílé barvě. Výměna oken, dveří i výkladců byla provedena v roce 2014.
Dle podkladů poskytnutých MČ Brno - Židenice při zařazení domu do prodeje v roce 2015 činily nutné náklady na opravy domu 3 500 000,- Kč, roční nájemné činilo 172 476,- Kč.

Dne 4.6.2018 předložili statutární zástupci družstva předběžný odhad nákladů na stavební úpravy domu vypracovaný znalcem, který činí 6 280 000,- Kč. Odhad nákladů je přílohou materiálu.

V domě jsou 4 bytové jednotky, z toho 3 byty o velikosti 1+1 a 1 byt o velikosti 2+1.

Dále je v domě nebytový prostor – prodejna a kanceláře.
Nájemné z bytů činí 178 296,- Kč a z nebytových prostor činí 157 920,- Kč.

Dne 2.1.2017 vypracoval Ing. Petr Čech znalecký posudek č. 3895-1/17.

Cena obvyklá výše uvedené nemovité věci činí 9 100 000,- Kč.
Cena za 1 m^2 podlahové plochy činí 24 796,- Kč.

Nájemcům bytů a NP byla dne 15.9.2017 odeslána nabídka ke koupi nemovité věci. Lhůta pro založení právnické osoby a přijetí nabídky činila 6 měsíců, tj. do 18.4.2018. V domě bylo ve stanovené lhůtě za účelem koupě založeno Bytové družstvo Čelakovského 1, Brno, jehož členy družstva se stali všichni nájemci bytů a nájemce nebytového prostoru.

S ohledem na předložení příslibu úvěru a vzoru zástavní smlouvy od České spořitelny, a.s., bude před podpisem kupní smlouvy uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k prodávané nemovité věci ve prospěch České spořitelny, a.s.

Vzhledem k tomu, že ZMČ Brno – Židenice nesouhlasila s odnětím svěřeného předmětného domu včetně pozemku p.č. 1743 v k.ú. Židenice, byl RMB předložen návrh prodeje k projednání bytového domu Čelakovského 1/Táborská 192 včetně pozemku v režimu dohodovacího řízení. RMB prodej domu včetně pozemku doporučila.

Komise bydlení RMB projednala dne 20.6.2018.
Hlasování: 2-pro, 1-proti, 4-se zdrželi/z 11 členů. Usnesení nebylo přijato.

Ing. Karasová	Ing. Březa	Mgr. Oplatek	JUDr. Dumbrovská	BcA. Kalousek	JUDr. Gregorová	Ing. Pospíšil	Mgr. Šťástka	Mgr. Štefan	Ing. Doležal	Bc. Milota
pro	zdržel se	nepřítomen	nepřítomna	pro	zdržela se	zdržel se	nepřítomen	zdržel se	proti	nepřítomen

Komise majetková RMB projednala dne 25.6.2018.
Hlasování: 5 - pro, 0 - proti, 2 - se zdrželi /11 členů. Usnesení nebylo přijato.

Ing. Liptáková	**p. Janíček**	**Ing. Drápalová**	**p. Čuma**	**Ing. Pospíšil**	**JUDr. Kerndl**	**p. Řiha**	**p. Šafařík**	**Ing. Zuziak**	**Mgr. Leder**	**Ing. Malec**
pro	**zdržel se**	**pro**	**nepřítomen**	**pro**	**omluven**	**zdržel se**	**omluven**	**omluven**	**pro**	**pro**

Rada města Brna projednala dne 26.6.2018.
Hlasování: 8 - pro, 1 - se zdržel, 0 - proti/11 členů. RMB doporučila.

ng. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Koláčný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	zdržel se	pro	pro	----	----	pro

Příloha č. ..... usnesení Z / . ZMB, bod č.

Podmínky kupní smlouvy

1. Prodávající: Statutární město Brno

2. Kupující: Bytové družstvo Čelakovského 1, Brno
se sídlem Čelakovského 563/1, Židenice, 615 00 Brno
IČO: 067 84 810

zastoupené předsedou družstva:
TOP1 SERVICE GROUP LIMITED s.r.o.
se sídlem Cejl 29/76, Zábrdovice, 602 00 Brno
IČO: 292 52 229
zastoupená Ing. Markétou Horkou, dat. nar. 24.10.1983,
bytem náměstí Svobody 74/10, Brno-město, 602 00 Brno

3. Předmět prodeje: Pozemek p.č. 1743 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 355 m^2, se stavbou č.p. 563, Čelakovského 1/Táborská 192, způsob využití bydlení, v Brně, k.ú. Židenice, se všemi dalšími součástmi a příslušenstvím, včetně vodovodní a kanalizační přípojky, venkovními úpravami

4. Kupní cena: Stanovena dohodou ve výši **9 100 000,- Kč**

5. Splatnost: **9 100 000,- Kč** před podpisem smlouvy

6. Věcné břemeno: Nesjednává se

7. Zástavní právo: Sjednává se ve prospěch České spořitelny, a.s.

8. Jiné ustanovení: Kupující bere na vědomí, že pozemek p.č. 1743, k.ú. Židenice, je dotčen pozemním vedením NN a rozpojovací skříní, uložením vodovodní přípojky, metalickým kabelem, podzemním vedením veřejné komunikační sítě UPC, přípojkou NTL plynovodu včetně jejich ochranných pásem. Kupující se zavazuje výše uvedená zařízení na nemovité věci ponechat.

Prodávající výslovně upozorňuje kupujícího, že součástí převodu dle této kupní smlouvy nejsou televizní kabelové rozvody nacházející se v převáděné nemovité věci.
Tyto televizní kabelové rozvody jsou ve vlastnictví společnosti UPC Česká republika, s.r.o., IČO 00562262 se sídlem Praha, Závišova 5 a jejich využití pro potřeby nemovité věci musí kupující následně řešit smluvně s jejich vlastníkem. Kupující prohlašuje, že bere tuto skutečnost na vědomí.

Kupující bere na vědomí, že k pozemku p.č. 1734/1 v k.ú. Židenice je zřízeno věcné břemeno pro oprávněného – vlastníka pozemku p.č. 1743, k.ú. Židenice, týkající se:
a/ práva volného průchodu a průjezdu „uličkou" přes p.č. 620/1
b/ práva čerpání vody ze studny na p.č. 620/1
c/ svádění dešťové vody do zahrady p.č. 620/1 ze střechy domu č.p. 563.

a dále věcné břemeno k pozemku p.č. 1734/2 v k.ú. Židenice pro oprávněného – vlastníka pozemku p.č. 1743, k.ú. Židenice, týkající se:
a/ práva příchodu a odchodu, příjezdu a odjezdu uličkou, která spojuje ulici Petruskou a Čelakovského a počíná mezi staveními č.p. 563 a 592
b/ práva svádění dešťové vody ze střechy domu přes zmíněnou uličku
c/ práva čerpání vody ze studny na p.č. 620/25 za domem č.p. 499

Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
Prodávající se zavazuje, že tuto smlouvu zašle správci smluv do 30 dnů od jejího uzavření.

ČESKÁ SPOŘITELNA

Česká spořitelna, a.s.
Region Jižní Morava

Kounicova 4,
602 00 Brno

tel.: 956750149
fax:
email: pakrabicka@csas.cz

Statutární město Brno
Bytový odbor
Ing. Aleš Doležel

Malinovského nám. 3
601 67 Brno

Váš dopis značky / ze dne	naše značka (uveďte v odpovědi)	vyřizuje / linka	dne
		/	16.4. 2018

Věc:
Stanovisko k příslibu úvěru

Na základě nabídky města Brna učiněné nájemníkům bytů v domě Čelakovského1/Táborská 192 v Brně Vám sdělujeme, že Česká spořitelna, a.s. dává příslib financování nákupu uvedeného domu a potvrzuje, že probíhají jednání s firmou Bytové družstvo Čelakovského 1, Brno, IČ 06784810, o poskytnutí úvěru s následujícími parametry:

Výše úvěru: do 9.100.000 Kč

Zajištění : zástavním právem k pozemku p. č. 1743, jehož součástí je budova, v k.ú. Židenice, obec Brno /dále jen Nemovitosti/

Doba splatnosti: do 25 let
Některé podmínky čerpání:

Doložení návrhu kupní smlouvy k Nemovitostem s městem Brno
Doložení znaleckého odhadu zpracovaného smluvním znalcem banky
Vklad zástavního práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí
Zástava pohledávek z běžného účtu bytového družstva s blokací částky ve výši min. 2 měsíčních splátek

Toto stanovisko má platnost 3 měsíce ode dne vydání.

Česká spořitelna, a.s. je připravena poskytnout financování na koupi uvedených nemovitostí v souladu s nabídkou města Brna v termínech dle požadavku města Brna a za splnění aktuálních podmínek banky pro financování privatizací bytových domů. Toto stanovisko k příslibu financování je nezávazné, nezbytným předpokladem realizace financování je předložení všech informací nezbytných k posouzení projektu a následný souhlas příslušných rozhodujících orgánů České spořitelny, a.s.

S pozdravem

Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna, a.s.
region Jižní Morava
pobočka Kounicova
602 00 Brno, Kounicova 4

Ing. Milan Sedláček
Manažer – firemní klientela

Ing. Pavel Krabička
firemní poradce

Česká spořitelna byla zvolena veřejností v jubilejním desátém ročníku soutěže Fincentrum Banka roku 2011 již poosmé v řadě Nejdůvěryhodnější bankou roku, zároveň obdržela titul Banka desetiletí. Podle zahraničního odborného magazínu Euromoney, který se zaměřuje na bankovní a kapitálové trhy, je Česká spořitelna nejlepší bankou poskytující privátní bankovnictví v České republice.

Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62 PSČ 140 00, IČ 45 24 47 82
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171

3-1803 07/2012

6/20

ČESKÁ spořitelna

evidenční číslo (pro interní potřebu České spořitelny, a.s.): ..... *(doplňte číslo Úvěrového účtu)*

Smlouva o zastavení nemovitosti č. ZN/...../...../LCD

1. obchodní firma: **Česká spořitelna, a.s.**
   sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
   IČO: 45244782
   zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171
   (dále jen „**Banka**")

   a

2. název osoby: .....
   sídlo: .....
   IČO: .....
   (dále jen „**Zástavce**")

   a

3. obchodní firma: .....
   sídlo: .....
   IČO: .....
   zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze / Krajským soudem v ....., sp. zn. .....
   (dále jen „**Budoucí vlastník**")

uzavírají tuto smlouvu o zastavení nemovitosti:

ČLÁNEK I
VYMEZENÍ POJMŮ

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

   „**Klient**" Budoucí vlastník;

   „**Nemovitosti**" nemovitosti tak, jak jsou specifikovány v čl. III, odst. 1 této Smlouvy, jednotlivě nebo společně, podle kontextu;

   „**Občanský zákoník**" zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;

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

   „**Přímý prodej**" přímý prodej Nemovitostí třetím osobám;

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

   „**Zajištěná smlouva**" každá smlouva o bankovním obchodu specifikovaná v rámci definice Zajištěných dluhů a tato Smlouva;

   „**Zajištěné dluhy**" veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné dluhy Klienta vůči Bance, zejména:

   a) dluhy ke splacení jistiny úvěru do výše ..... Kč (slovy: ..... korun českých) podle smlouvy č. ...../...../LCD, uzavřené dne mezi Bankou a Klientem, a jejich příslušenství;

   b) dluhy k zaplacení veškerých cen a odměn podle kterékoli Zajištěné smlouvy a/nebo v souvislosti s ní, a jejich příslušenství;

   c) dluhy k zaplacení jakékoli případné smluvní pokuty podle kterékoli Zajištěné smlouvy a/nebo v souvislosti s ní, a jejich příslušenství;

   d) dluhy k zaplacení případné náhrady škody (včetně jakýchkoli nároků na náhradu ušlého zisku) vzniklé v souvislosti s kteroukoli Zajištěnou smlouvou, a jejich příslušenství;

   e) dluhy k vydání bezdůvodného obohacení souvisejícího s případným odstoupením od kterékoli Zajištěné smlouvy nebo s její neplatností, ukončením, zrušením, neúčinností nebo nevymahatelností, a jejich příslušenství;

   f) dluhy, které vzniknou Klientovi vůči Bance v období ode dne uzavření této Smlouvy do ..... *(doplňte datum, které nastane po uplynutí 5 let od data splatnosti dluhů podle Zajištěné smlouvy – v případě více smluv od pozdějšího)* z kterékoli Zajištěné smlouvy nebo v souvislosti s ní, resp. dluhy z bankovních služeb poskytnutých na základě kterékoli Zajištěné smlouvy, jestliže by byla shledána neplatnou, a to vše až do celkové výše ... Kč (slovy: ..... korun českých). *(doplní se dvojnásobek úvěrové částky zajištěné úvěrové smlouvy, popř. součtu více úvěrových částek).*

7/20

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

ČLÁNEK II
PŘEDMĚT SMLOUVY

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

ČLÁNEK III
PŘEDMĚT ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

1. K zajištění řádného a včasného splnění Zajištěných dluhů Zástavce zřizuje a Banka přijímá Zástavní právo k následujícím Nemovitostem:

POZEMKY

- pozemek parc. č. St. .....;
- pozemek parc. č. St. ....., jehož součástí je budova č.p. / č.e. ..... (v části obce.....);
- pozemek parc. č. St. ....., jehož součástí je budova bez č.p. / č.e. (.....) [doplňte způsob využití budovy, je-li na LV] ;
- pozemek parc. č. St. ....., jehož součástí je rozestavěná budova (.....) [doplňte způsob využití budovy, je-li na LV]
- pozemek ve zjednodušené evidenci parc. č. PK / GP / EN ....., díl ....., původní katastrální území .....; [díl a původní katastrální území doplňte, pokud jsou uvedené na LV]
- pozemek parc. č. St. ..... vymezený geometrickým plánem č. ..... ze dne .....; [zvolte v případě, kdy byl pozemek oddělený geometrickým plánem dosud nezapsaným v KN]

STAVBY (POUZE POKUD NEJSOU SOUČÁSTÍ POZEMKU ANI PRÁVA STAVBY)

- budova č.p. / č.e. ..... (v části obce .....) na pozemku parc. č. St. .....;
- budova bez č.p. / č.e. (.....) [doplňte způsob využití budovy] na pozemku parc. č. St. .....;
- rozestavěná budova (.....) [doplňte způsob využití budovy] na pozemku parc. č. St. .....;
- vodní dílo (.....) [doplňte způsob využití budovy] na pozemku parc. č. St. .....;

PRÁVO STAVBY

- právo stavby zřízené k pozemku parc. č. St. .....;

JEDNOTKY VYMEZENÉ PODLE ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ (byt. z.)

- jednotka č. ...../....., vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití: ....., v budově č.p. / č.e. ..... (v části obce .....) na pozemku parc. č. St. ....., a příslušný spoluvlastnický podíl o velikosti ...../..... na společných částech výše uvedené budovy a na pozemku parc. č. St. .....; [jednotka v dokončené budově]
- jednotka č. ...../....., vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití: ....., v rozestavěné budově (.....) [doplňte způsob využití budovy] na pozemku parc. č. St. ....., a příslušný spoluvlastnický podíl o velikosti ...../..... na společných částech výše uvedené budovy a na pozemku parc. č. St. .....; [jednotka v rozestavěné budově]

JEDNOTKY VYMEZENÉ PODLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU (obč. z.)

- jednotka č. ...../....., vymezená podle občanského zákoníku, způsob využití: ....., v budově č.p. / č.e. ..... (v části obce .....) na pozemku parc. č. St. .....; [jednotka v budově, která není součástí pozemku ani práva stavby]
- jednotka č. ...../....., vymezená podle občanského zákoníku, způsob využití: ....., v rozestavěné budově (.....) [doplňte způsob využití budovy] na pozemku parc. č. St. .....; [jednotka v rozestavěné budově, která není součástí pozemku ani práva stavby]
- jednotka č. ...../....., vymezená podle občanského zákoníku, způsob využití: ....., v pozemku parc. č. St. ....., jehož součástí je budova; [jednotka v budově, která je součástí pozemku]
- jednotka č. ...../....., vymezená podle občanského zákoníku, způsob využití: ....., v právu stavby zřízeném k pozemku parc. č. St. ....., jehož součástí je budova; [jednotka v budově, která je součástí práva stavby]

SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL NA NEMOVITOSTI

- spoluvlastnický podíl o velikosti ...../..... na .....; [doplňte specifikaci nemovitosti podle výše uvedeného]

VŽDY

vše zapsáno v katastru nemovitostí, který vede Katastrální úřad pro hlavní město Prahu / ..... kraj, Katastrální pracoviště ....., pro katastrální území ....., obec .....

8/2

2. Zástavce zřizuje Zástavní právo též ke všem součástem a příslušenství Nemovitostí i k jejich případným přírůstkům.

ALT. 1 – výlučné vlastnictví

3. Zástavce prohlašuje, že Nemovitosti jsou v jeho výlučném vlastnictví.

ALT. 2 – podílové spoluvlastnictví

3. Zástavci prohlašují, že Nemovitosti jsou v jejich podílovém vlastnictví s tím, že spoluvlastnické podíly jednotlivých spoluvlastníků činí:

   spoluvlastník ..... *(doplňte jméno, příjmení a r.č. spoluvlastníka)* - podíl ...../.....,

   spoluvlastník ..... *(doplňte jméno, příjmení a r.č. spoluvlastníka)* - podíl ...../.....

3. Smluvní strany se dohodly vyloučit použití ustanovení § 2015 Občanského zákoníku, tedy že Zástavní právo bude zajišťovat úroky z jakéhokoliv Zajištěného dluhu ve výši sjednané v příslušné Zajištěné smlouvě.

ČLÁNEK IV
VZNIK A ZÁNIK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

1. Zástavní právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí.

2. Zástavce je povinen bezodkladně po uzavření této Smlouvy a na své náklady podat návrh na vklad Zástavního práva a provedení dalších případných zápisů podle této Smlouvy ve znění podepsaném Bankou příslušnému katastrálnímu úřadu a do 10 pracovních dnů po uzavření této Smlouvy předložit Bance stejnopis návrhu s vyznačenou doložkou katastrálního úřadu o jeho přijetí. Tím není dotčeno právo Banky podat návrh na vklad Zástavního práva samostatně. Zástavce je v takovém případě povinen poskytnout Bance potřebnou součinnost a zavazuje se uhradit Bance bez prodlení všechny náklady spojené s vkladem Zástavního práva.

3. Smluvní strany se dohodly, že podle této Smlouvy bude proveden příslušný vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí.

   Smluvní strany se rovněž dohodly, že podle této Smlouvy budou do katastru nemovitostí provedeny následující zápisy:

   - zákaz zcizení Nemovitostí (podle čl. V odst. 2 písm. c) bod i)), který smluvní strany zřizují jako věcné právo; *(doplňte vždy)*
   - zákaz dalšího zatížení Nemovitostí věcným právem nebo závazkovým právem (podle čl. V odst. 2 písm. c) bod ii)), který smluvní strany zřizují jako věcné právo; *(doplňte dle rozhodnutí schvalovatele)*
   - závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh (podle čl. V odst. 3 písm. i)) jako poznámka; *(doplňte, pokud jsou na LV zapsána zástavní práva)*
   - závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého (podle čl. V odst. 3 písm. j)) jako poznámka; *(doplňte, pokud jsou na LV zapsána zástavní práva)*

   Výše uvedené zápisy budou zapsány po celou dobu trvání Zástavního práva za účelem ochrany zájmů Banky vyplývajících ze Zajištěných dluhů.

4. Zástavce je dále povinen bez zbytečného odkladu po provedení vkladu a dalších případných zápisů podle této Smlouvy doložit Bance vznik Zástavního práva a dalších případných zápisů podle této Smlouvy předložením výpisu z katastru nemovitostí s obsahem odpovídajícím podmínkám dohodnutým v této Smlouvě.

5. Pokud příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad Zástavního práva nebo řízení o vkladu Zástavního práva pravomocně zastaví, zavazuje se Zástavce poskytnout Bance veškerou součinnost nezbytnou k tomu, aby byl společně podán nový návrh na vklad Zástavního práva včetně dalších případných zápisů podle této Smlouvy do katastru nemovitostí. Pokud příslušný katastrální úřad přeruší řízení o návrhu na vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí, zavazuje se Zástavce poskytnout Bance veškerou součinnost nezbytnou k tomu, aby byly veškeré skutečnosti bránící vkladu Zástavního práva odstraněny. V případě, že bude nutné podat nový návrh na vklad Zástavního práva a/nebo na zápis dalších případných zápisů podle této Smlouvy do katastru nemovitostí, zavazuje se Zástavce předložit Bance nový návrh na vklad Zástavního práva s vyznačeným datem podání a číslem jednacím přiděleným tomuto návrhu příslušným katastrálním úřadem, a to ve lhůtě do 1 měsíce od nabytí právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu nebo zastavení původního řízení, nebude-li s Bankou pro tento případ dohodnuto podání elektronickou formou Bankou na náklady Zástavce.

6. Zástavní právo zaniká úplným splněním Zajištěných dluhů, pokud žádné další takové dluhy již nemohou vzniknout, a dalšími způsoby v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Návrh na výmaz Zástavního práva včetně výmazu dalších případných zápisů podle této Smlouvy z katastru nemovitostí podá po jeho zániku Zástavce na vlastní náklady. Tím není dotčeno právo Banky podat návrh na výmaz Zástavního práva na náklady Zástavce samostatně. Potvrzení o splnění Zajištěných dluhů vydá Banka na žádost Zástavce.

7. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že další případné zápisy podle této Smlouvy se netýkají Zástavního práva zřízeného podle této Smlouvy.

9/20

ČLÁNEK V
PROHLÁŠENÍ A POVINNOSTI ZÁSTAVCE A BUDOUCÍHO VLASTNÍKA

1. Zástavce a Budoucí vlastník, každý sám za sebe (podle kontextu), prohlašuje, že:

   a) je-li fyzickou osobou, jeho svéprávnost není omezena a manžel Zástavce a Budoucího vlastníka souhlasil s uzavřením této Smlouvy, zřízením Zástavního práva a s plněním povinností podle této Smlouvy nebo že takového souhlasu manžela není třeba;

   b) je-li právnickou osobou, je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující podle příslušného právního řádu, uzavření této Smlouvy, převzetí povinností a dluhů z ní a plnění povinností Zástavce a/nebo Budoucího vlastníka je v souladu s jeho interními předpisy upravujícími jeho vznik a činnost a bylo schváleno oprávněnými orgány a osobami;

   c) tato Smlouva byla řádně a platně podepsána Zástavcem a Budoucím vlastníkem nebo jejich zástupci, kteří nepřekročili svá oprávnění, veškeré dluhy a povinnosti Zástavce a Budoucího vlastníka na základě této Smlouvy jsou platnými a vymahatelnými dluhy a povinnostmi Zástavce a Budoucího vlastníka; Zástavce a Budoucí vlastník řádně splnili nebo je připraveni řádně splnit veškeré své dluhy a povinnosti na základě této Smlouvy;

   d) se seznámil s každou Zajištěnou smlouvou, podmínkami plnění Zajištěných dluhů a souhlasí s nimi, zejména ví, jaká výše úroků či jaký způsob jejich stanovení a jaká výše úroků z prodlení byla sjednána v Zajištěných smlouvách;

   e) veškeré dokumenty a další informace poskytnuté Bance v souvislosti s projednáváním a uzavřením této Smlouvy jsou pravdivé, úplné, správné a nejsou v žádném podstatném ohledu zavádějící, jejich obsah představuje úplný, ucelený a věrný přehled o jeho celkové ekonomické situaci ke dni podpisu této Smlouvy a jeho schopnosti v budoucnu plnit dluhy a povinnosti z ní, a že ode dne, kdy byly uvedené dokumenty a další informace Bance poskytnuty, nedošlo k žádným podstatným změnám skutečností, kterých se tyto informace týkají;

   f) uzavřením a plněním této Smlouvy neporuší právní předpis, rozhodnutí Orgánu veřejné moci, vlastní povinnost nebo dluh ani právo třetí osoby, a že je oprávněn k tomuto jednání bez jakýchkoli omezení;

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

   h) není mu známo, že by na něj byl podán návrh na vydání rozhodnutí, ani že bylo vydáno takové rozhodnutí, které by mohlo vlastníkovi Zástavy omezit jeho oprávnění nakládat se Zástavou (např. návrh na prohlášení konkursu, povolení vyrovnání, resp. návrh na zahájení insolvenčního řízení, povolení reorganizace nebo oddlužení nebo na vyhlášení moratoria, návrh na nařízení předběžného opatření nebo návrh na výkon rozhodnutí apod.). Zástavce ani Budoucí vlastník není ve smyslu příslušných právních předpisů v úpadku a ani nehrozí, že se do úpadku dostane;

   i) pokud se tato Smlouva uzavírá na dobu delší než 10 let, pak je to z toho důvodu, že kterákoli ze Zajištěných smluv má trvat déle než 10 let, pokud se Klient nerozhodne pro dřívější splacení v souladu s podmínkami Zajištěných smluv nebo pokud Banka nebude oprávněna požadovat dřívější splacení v souladu s podmínkami Zajištěných smluv;

   j) mu není známa žádná skutečnost, která by mohla bránit provedení vkladu Zástavního práva ve prospěch Banky do katastru nemovitostí;

   k) Nemovitosti, případně svůj spoluvlastnický podíl na nich, na nikoho nepřevedl, ani se k převodu nezavázal, ani je nevyčlenil ze svého vlastnictví a nesvěřil je správci za účelem zřízení svěřenského fondu, ani nesvěřil jejich správu třetí osobě ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy nezavázal;

   l) neuzavřel dohodu o změně velikosti svého spoluvlastnického podílu na Nemovitostech, dohodu o oddělení z nebo rozdělení spoluvlastnictví Nemovitostí či dohodu o správě Nemovitostí, ani, je-li fyzickou osobou, dohodu o manželském majetkovém režimu či jeho správě odlišných od režimu zákonného týkající se Nemovitostí a nevyhradil ani se nezavázal vyhradit přednostní pořadí pro jiné věcné právo či přednostní právo ke zřízení věcného práva jiné osobě ve vztahu k Nemovitostem;

   m) Nemovitosti nejsou zatíženy žádným (existujícím nebo zřízeným) věcným právem (zejména zástavním právem, ať již samostatným nebo jako součást hromadné věci, předkupním právem, věcným břemenem, právem stavby), ani jiným obdobným právem nebo závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by Zástavce omezovalo v možnosti disponovat s Nemovitostmi nebo snižovalo jejich tržní hodnotu s výjimkou: *(doplní se případné omezení)*

VARIANTA A - POKUD JSOU NA LISTU VLASTNICTVÍ ZAPSÁNA MAX. 3 PRÁVA

   i) zástavního práva zapsaného pod č. j. .....;

   ii) zástavního práva zapsaného pod č. j. ..... včetně souvisejících omezení zapsaných pod stejným č.j.; *(tato varianta v sobě zahrnuje jak zákaz zcizení tak i zatížení a můžete ji použít pouze v případě, že zákaz zcizení/zatížení bude souviset se zástavním právem (tj. bude mít stejné č.j.)*

   iii) zákazu zcizení / zatížení zapsaného pod č. j. .....;

   iv) věcného břemena zapsaného pod č. j. .....;

   v) předkupního práva zapsaného pod č. j. .....;

   vi) ..... zapsaného pod č. j. .....;

VARIANTA B - POKUD JSOU NA LISTU VLASTNICTVÍ ZAPSÁNA VÍCE NEŽ 3 PRÁVA

   vii) práv třetích osob, jak jsou zapsána na příslušných výpisech z katastru nemovitostí ze dne .....;

n) ve vztahu k Nemovitostem nebyla zahájena žádné řízení ve smyslu příslušných obecně závazných právních předpisů, například restituční, vyvlastňovací nebo jiná obdobná řízení, nebyla uplatněna práva třetích osob směřující k odstranění nesouladu stavu zápisu v katastru nemovitostí se skutečným stavem, ani neexistují žádné nároky třetích osob v souvislosti s Nemovitostmi, nedošlo k ukončení nebo úkonu či právnímu jednání směřujícímu k ukončení platnosti smlouvy, která je nabývacím titulem Zástavce k Nemovitostem ani u takové smlouvy nedošlo ke splnění rozvazovací či jiné obdobné podmínky;

o) v případě, že jsou Nemovitosti obytnými nemovitostmi, Zástavce nebo Budoucí vlastník Nemovitosti obývá (po realizaci příslušných stavebních úprav bude obývat), případně je pronajímá k bydlení třetím osobám (po realizaci příslušných stavebních úprav bude pronajímat);

p) zápis v katastru nemovitostí týkající se Nemovitostí je v souladu se skutečným právním stavem, je pravdivý a aktuální;

q) neexistuje skutečnost, která by mohla vést k provedení jakéhokoli záznamu nebo poznámce k předmětným Nemovitostem (zejména poznámce spornosti) či k osobě Zástavce nebo Budoucího vlastníka;

r) k Nemovitostem neexistují žádná další práva, než jsou uvedená v této Smlouvě;

s) s výjimkou skutečností založených na základě této Smlouvy neexistují skutečnosti, které by mohly vést k tomu, že v katastru nemovitostí bude vyznačeno, že právní vztahy k Nemovitostem jsou dotčené jakoukoli jinou změnou;

t) neexistuje vyhrazené přednostní pořadí respektive povinnost vyhradit pořadí jinému právu jiné osoby ve vztahu k Nemovitostem;

u) nemá v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky, nemá splatné nedoplatky na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění nebo na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti.

2. Následující omezení se nevztahují na takové změny Nemovitostí, které jsou realizovány v souladu se Zajištěnou smlouvou. Zástavce a Budoucí vlastník, každý sám za sebe (podle kontextu), se zavazuje, že:

a) zřídí pro Banku Zástavní právo v pořadí zápisu v souladu se Zajištěnou smlouvou;

b) bude informovat Banku o:

i) změně některé ze skutečností uváděných v prohlášení učiněném v čl. V odst. 1 této Smlouvy, sdělených Bance při jednání o této Smlouvě nebo později ve vztahu k Nemovitostem;

ii) uplatnění nebo vzniku práv třetích osob k Nemovitostem;

iii) poškození, zničení či jiném znehodnocení Nemovitostí;

iv) jiných skutečnostech, které mohou mít podstatný negativní vliv na hodnotu Nemovitostí, na možnost a rozsah uspokojení Banky ze Zástavního práva, na schopnost Zástavce nebo Budoucího vlastníka plnit dluhy a povinnosti z této Smlouvy, nebo mohou být z jiného důvodu důležité pro vztah Zástavce, Budoucího vlastníka a Banky;

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

c) bez předchozího písemného souhlasu Banky:

i) po dobu trvání Zástavního práva Nemovitosti na nikoho nepřevede ani spoluvlastnický podíl na nich, ani je nevyčlení ze svého vlastnictví a nesvěří je správci za účelem zřízení svěřenského fondu, ani nesvěří jejich správu třetí osobě ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy nezaváže;

ii) po dobu trvání Zástavního práva Nemovitosti nezatíží žádným věcným právem (zejména zástavním právem, předkupním právem, věcným břemenem, právem stavby) ani jiným obdobným právem nebo závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by jej omezovalo v možnosti disponovat s Nemovitostmi či snižovalo jejich tržní hodnoty, ani se ke zřízení výše uvedeného nezaváže, s výjimkou případných omezení vlastnického práva ve prospěch třetích osob zřízených v přímé souvislosti s realizací výstavby Nemovitostí a/nebo výstavby na Nemovitostech (jde-li o pozemky) a s jejich následným užíváním;

iii) neučiní jakýkoli úkon, který by mohl mít za následek změnu stavebně technického charakteru nebo účelového určení jednotlivých Nemovitostí nebo jinou obdobnou změnu stavby či změnu druhu jednotlivých pozemků;

iv) po dobu trvání Zástavního práva neuzavře dohodu o změně velikosti spoluvlastnického podílu na Nemovitostech, dohodu o oddělení z nebo rozdělení spoluvlastnictví Nemovitostí či dohodu o správě Nemovitostí ani, je-li fyzickou osobou, dohodu o manželském majetkovém režimu či jeho správě odlišných od režimu zákonného týkající se Nemovitostí, a nevyhradí ani se nezaváže vyhradit přednostní pořadí pro jiné věcné právo či přednostní právo ke zřízení věcného práva jiné osobě ve vztahu k Nemovitostem;

v) nevyhradí přednostní pořadí jinému právu jiné osobě ve vztahu k Nemovitostem ani se k tomu nezaváže;

vi) se nevzdá práva domáhat se náhrady škody vzniklé na Nemovitostech, ani takové vzdání se nezapíše do veřejného seznamu;

přičemž výše uvedená omezení se nevztahují na takové dispozice s Nemovitostmi, které jsou realizovány v souladu se Zajištěnou smlouvou nebo touto Smlouvou a výslovně také na převod Nemovitostí ze Zástavce na Budoucího vlastníka.

3. Zástavce a Budoucí vlastník, každý sám za sebe (podle kontextu), se dále zavazuje, že:

a) na žádost Banky, a pokud dochází ke vzniku Zástavního práva ve lhůtě 3 let od nabytí vlastnického práva Zástavce k Nemovitostem, resp. 4 let od nabytí účinnosti Občanského zákoníku, podle toho, co nastane později, předloží Bance prohlášení předchozího vlastníka Nemovitostí potvrzující, že byl předchozí vlastník Nemovitostí řádně vyrozuměn o zápisu vlastnického práva Zástavce k Nemovitostem, a to ve znění Bankou odsouhlaseném;

b) bude spravovat Nemovitosti s péčí řádného hospodáře a udržovat je v řádném a provozuschopném stavu a učiní vše potřebné, aby nedošlo ke zhoršení kvality a hodnoty Nemovitostí;

c) učiní vše pro to, aby práva Banky na uspokojení Zajištěných dluhů z peněžních prostředků získaných zpeněžením Nemovitostí nebyla nijak a ničím negativně dotčena, a zdrží se všeho, co by bylo způsobilé tato práva Banky resp. jejich uplatnění Bankou ohrozit nebo poškodit;

d) umožní vstup do Nemovitostí a jejich zevrubnou prohlídku pověřeným zástupcům Banky, znalci určenému Bankou a zájemcům o koupi Nemovitostí;

e) v případě prodeje Nemovitostí ve veřejné dražbě umožní na výzvu Banky stanovení ceny Nemovitostí a jejich kontrolu podle příslušných obecně závazných právních předpisů upravujících veřejné dražby;

f) uhradí veškeré platby vynakládané v souvislosti s touto Smlouvou (zejména náklady spojené se zřízením a vkladem Zástavního práva do katastru nemovitostí a jeho výmazem apod.) přímo oprávněné osobě, pokud by některý náklad nesla Banka, uhradí Bance takovou platbu nejpozději do 10 pracovních dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě;

g) předem písemně uvědomí Banku o svém případném záměru zřídit k Nemovitostem další zástavní právo ve prospěch třetí osoby a před realizací takového záměru si vyžádá písemné stanovisko této třetí osoby;

h) oznámí Bance neprodleně změnu osobních údajů, adresy bydliště a všechny další změny údajů a skutečností obsažených v této Smlouvě a vztahujících se k Nemovitostem, zejména pokud by mohly ohrozit postavení Banky nebo existenci Zástavního práva (např. pozemkové úpravy týkající se nemovitostí – zejména uspořádání pozemků, jejich přečíslování apod.);

DOPLNÍ SE pokud jsou na listu vlastnictví zapsána jakákoli zástavní práva:

i) zástavním právem č. j. ..... jako zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí než je Zástavní právo nezajistí nový dluh v případě uvolnění zástavního práva zapsaného ve výhodnějším pořadí;

j) neumožní zápis nového zástavního práva namísto starého zástavního práva č. j. ..... tzv. záměnou zástavního práva.

DOPLŇTE, POKUD JSOU ZÁSTAVOU I BUDOVY A STAVBY, VČETNĚ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ, A BANKA POŽADUJE ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K POHLEDÁVKÁM Z POJIŠTĚNÍ ZÁSTAVY – POZOR NA SOULAD LHŮTY UVEDENÉ POD PÍSM. (a) NÍŽE SE LHŮTOU STANOVENOU V ZAJIŠTĚNÉ SMLOUVĚ

4. Pojištění Nemovitostí (budov a staveb):

a) nejsou-li Nemovitosti pojištěny pojistitelem a za podmínek, které Banka akceptovala, zavazuje se Zástavce / Budoucí vlastník do 10 pracovních dnů od vzniku Zástavního práva, nestanoví-li Zajištěná smlouva jinou lhůtu, pojistit Nemovitosti nebo jakoukoli jejich část včetně příslušenství pro případ vzniku škody v důsledku jejich zničení nebo poškození, a to u pojistitele a s pojistnými podmínkami Bankou akceptovanými. Ve stejné lhůtě je Zástavce / Budoucí vlastník povinen:

i) doložit Bance vznik pojištění originálem nebo úředně ověřenou kopií pojistné smlouvy; a

ii) zřídit ve prospěch Banky zástavní právo k pohledávce na pojistné plnění za účelem zajištění řádného a včasného splnění Zajištěných dluhů, a to na základě zástavní smlouvy, která bude po formální a obsahové stránce Bankou akceptována a přiměřeným způsobem Bance doložit, že zřízení zástavního práva k pohledávkám na pojistné plnění a existenci Zástavního práva podle této Smlouvy řádně oznámil pojistiteli. Tím není dotčeno právo Banky oznámit tuto skutečnost pojistiteli samostatně;

b) Zástavce / Budoucí vlastník je povinen oznámit Bance skutečnost, že hodlá Nemovitosti pojistit novou pojistnou smlouvou, případně změnit podmínky platné pojistné smlouvy, a to nejméně 10 pracovních dnů před provedením takové změny. Zástavce / Budoucí vlastník je povinen do 10 pracovních dnů po uzavření nové pojistné smlouvy doložit vznik pojištění originálem nebo úředně ověřenou kopií pojistné smlouvy. Ve stejné lhůtě je Zástavce / Budoucí vlastník povinen zřídit ve prospěch Banky zástavní právo k pohledávce na pojistné plnění za účelem zajištění řádného a včasného splnění Zajištěných dluhů, a to na základě Zástavní smlouvy, která bude po formální a obsahové stránce Bankou akceptována a přiměřeným způsobem Bance doložit, že zřízení zástavního práva k pohledávkám na pojistné plnění a existenci Zástavního práva podle této Smlouvy řádně oznámil pojistiteli. Tím není dotčeno právo Banky oznámit tuto skutečnost pojistiteli samostatně;

c) Zástavce / Budoucí vlastník se zavazuje Bankou schválené pojištění Nemovitostí do doby zániku Zajištěných dluhů jejich splacením udržovat a rozšiřovat zejména v závislosti na hodnotě Nemovitostí a pojistných podmínkách pojistitele tak, aby v případě pojistné události pojistitel poskytl nejvyšší objektivně možné plnění;

d) k prokázání existence a trvání požadovaného pojištění předloží Zástavce / Budoucí vlastník Bance doklady o zaplacení pojistného, a to vždy nejpozději do 10 pracovních dnů po termínu splatnosti smluvně sjednané platby pojistného. Na žádost Banky je Zástavce / Budoucí vlastník povinen v Bankou určené přiměřené lhůtě předložit doklady prokazující existenci pojištění kdykoli za trvání této Smlouvy.

12/20

ČLÁNEK VI
REALIZACE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

1. Nebude-li některý Zajištěný dluh zaplacen řádně a včas, je Banka oprávněna prodat Nemovitosti Přímým prodejem, přičemž Přímý prodej podléhá následujícím pravidlům, jejichž splnění ze strany Banky bude považováno za splnění podmínek o prodeji s odbornou péčí stanovených Občanským zákoníkem:
   a) Banka je povinna písemně oznámit Zástavci úmysl provést Přímý prodej. Toto oznámení musí obsahovat informace o plánovaném postupu Přímého prodeje, včetně způsobu jeho zveřejnění a případného využití služeb třetích stran (kterými budou renomovaní zprostředkovatelé obchodů s nemovitostmi);
   b) Banka je povinna oznámit nabídku Přímého prodeje vhodným způsobem, a to v závislosti na povaze Nemovitostí a pravděpodobných kupujících, přičemž nabídka musí být vždy zveřejněna prostřednictvím alespoň jednoho placeného inzerátu v českém deníku nebo týdeníku;
   c) Zástavce souhlasí, že na žádost Banky okamžitě poskytne Bance veškeré dokumenty a informace týkající se Nemovitostí, které Banka může rozumně požadovat za účelem jejich poskytnutí zájemcům o Nemovitosti tak, aby byla maximalizována nabídková cena, pokud Zástavce, dle výlučného uvážení Banky, neposkytne příslušné dokumenty a informace v přiměřené lhůtě, je Banka oprávněna provést Přímý prodej výhradně na základě dokumentů a informací, které má v daném okamžiku k dispozici;
   d) zájemci o Nemovitosti budou mít lhůtu nejméně 1 měsíc k podávání závazných nabídek ohledně Nemovitostí. Tato lhůta zahrnuje i lhůtu pro prostudování informací a dokumentů týkajících se Nemovitostí;
   e) Banka může prodat Nemovitosti bez záruk a prohlášení ohledně Nemovitostí tak, aby kupující Nemovitostí měli vůči Bance ve vztahu k Přímému prodeji co nejméně nároků;
   f) Banka nemusí zvažovat nabídky, které by Banku vystavily úvěrovému riziku, riziku souvisejícímu s vypořádáním transakce, nebo riziku právnímu, daňovému, obchodnímu nebo jinému. Zejména, nikoli však výlučně, Banka bude oprávněna nastavit podmínky Přímého prodeje tak, aby zvýhodňovaly, a zároveň je oprávněna zvýhodnit (v rozsahu rozumného obchodního uvažování):
      i) nabídky obsahující okamžitou platbu oproti pozdějším platbám;
      ii) nabídky strukturované k minimalizaci daňového zatížení Banky oproti nabídkám vystavujícím Banku daňovým nákladům či rizikům takových nákladů; a
      iii) bezpodmínečné nabídky oproti nabídkám, na něž se vztahují právní, administrativní, obchodní, či jiné podmínky;
   g) Banka je povinna předat Zástavci protokol s vyhodnocením nabídek; a
   h) za výše uvedených podmínek, je Banka povinna uzavřít smlouvu o prodeji a koupi Nemovitostí se zájemcem, který předložil nejlepší nabídku (dle rozumného uvážení Banky postupující s odbornou péčí).
2. Banka je podle svého uvážení oprávněna namísto Přímého prodeje zpeněžit Zástavu ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem věci.
3. Zástavce je oprávněn složit obvyklou cenu Nemovitostí. Obvyklá cena Nemovitostí bude určena znaleckým posudkem znalce určeného Bankou. Pokud Zástavce do 5 pracovních dnů od oznámení Banky o určení znalce doručí Bance svůj písemný nesouhlas s určením znalce, dojde k výběru znalce společně Bankou a Zástavcem. Nedojde-li k dohodě o osobě znalce do 10 pracovních dnů od doručení nesouhlasu Zástavce, určí znalce s konečnou platností Banka. Výsledek znaleckého posudku bude závazný pro Banku i Zástavce. Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku nese Zástavce. Banka je povinna na výzvu sdělit Zástavci, jakým způsobem má složit obvyklou cenu Nemovitostí. Od okamžiku složení obvyklé ceny Nemovitostí se Zástavní právo nadále vztahuje na složenou obvyklou cenu Nemovitostí a zaniká ve vztahu k Nemovitostem. Banka je oprávněna obvyklou cenu Nemovitostí držet jako jistotu do splnění Zajištěných dluhů, Banka není povinna složenou obvyklou cenu Nemovitostí úročit. Banka je povinna na výzvu sdělit Zástavci, jaká část složené ceny Nemovitostí byla použita k úhradě Zajištěných dluhů, a aktuální výši zůstatku složené ceny Nemovitostí. V případě zániku Zajištěných dluhů Banka vrátí přebytek převodem na bankovní účet, který k tomuto účelu písemně určí Zástavce.
4. Banka je oprávněna inkasovat částky odpovídající svým splatným pohledávkám za Zástavcem z disponibilních zůstatků na účtech vedených Bankou pro Zástavce a použít je na jejich úhradu. Banka je oprávněna započítat své splatné pohledávky za Zástavcem proti jakýmkoli pohledávkám Zástavce za Bankou. Právo inkasovat částky nebo započítat pohledávky má Banka bez ohledu na splatnost pohledávek Zástavce, pokyny Zástavce k nakládání s prostředky, na měnu, ve které jsou prostředky denominovány a právní vztah, ze kterého vyplývají.
5. Je-li pohledávka Banky za Zástavcem evidována v jiné měně, než je měna pohledávky Zástavce, bude přepočet proveden za použití kurzu Banky CZK – deviza střed, platného pro den provedení přepočtu. Není-li použití směnného kurzu stanoveného k tomuto dni z jakéhokoli důvodu možné, použije Banka směnný kurz stanovený k nejbližšímu předcházejícímu pracovnímu dni.

ČLÁNEK VII
SMLOUVA O BUDOUCÍ ZÁSTAVNÍ SMLOUVĚ

1. Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Banku, pokud na Nemovitostech dojde ke stavbě, která není předmětem Zástavního práva. Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) se zavazuje s Bankou uzavřít další zástavní smlouvu a zřídit zástavní právo k takovéto stavbě ve prospěch Banky k zajištění Zajištěných dluhů za podmínek obdobných v této Smlouvě do 20 pracovních dnů od doručení výzvy Banky.

13/20

2. Na výzvu Banky a za podmínek pro ni přijatelných je Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) povinen:
   a) pojistit nemovitosti specifikované v čl. VII, odst. 1 této Smlouvy; a
   b) podle požadavku Banky buď uzavřít s Bankou smlouvu o zřízení zástavního práva k pohledávkám z tohoto pojištění anebo ve znění Bankou odsouhlaseném oznámit pojišťovně existenci zástavního práva ve prospěch Banky a prokázat Bance doručení takového oznámení.

3. Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) se dále zavazuje uzavřít bez zbytečného odkladu s Bankou další Zástavní smlouvu a zřídit Zástavní právo ve prospěch Banky k zajištění Zajištěných dluhů za podmínek obdobných v této Smlouvě v případě, že Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) nabude vlastnické právo k pozemkům (popř. též k podílům na pozemcích), které zajišťují přístup k Nemovitostem a které nejsou předmětem Zástavního práva. Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) je povinen tak učinit do 20 pracovních dnů poté, kdy nabude vlastnické právo k těmto pozemkům (podílům na pozemcích).

ČLÁNEK VIII
SMLUVNÍ POKUTA

1. Při každém jednotlivém porušení některého dluhu nebo povinnosti Zástavce či Budoucího vlastníka (podle kontextu) podle této Smlouvy, zejména povinnosti podle čl. V, odst. 2 a 3 a čl. VII, může Banka po Zástavci nebo Budoucím vlastníkovi (podle kontextu) požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši [redacted] Kč (slovy: [redacted] korun českých). Pokud se ukáže, že kterékoli z prohlášení Zástavce či prohlášení Budoucího vlastníka podle čl. V, odst. 1 je nepravdivé, nepřesné, neúplné nebo v podstatném ohledu zavádějící, je to porušení povinnosti Zástavce či Budoucího vlastníka (podle kontextu) podle této Smlouvy.

2. Banka má právo výši smluvní pokuty přiměřeně snížit. Banka je oprávněná požadovat smluvní pokutu, jakmile se dozví o porušení povinnosti z této Smlouvy a písemně Zástavce či Budoucího vlastníka (podle kontextu) na tuto skutečnost upozorní. Pokud porušení povinnosti Zástavce či Budoucího vlastníka z této Smlouvy trvá, je Banka oprávněna požadovat smluvní pokutu i opakovaně. Zástavce či Budoucí vlastník (podle kontextu) zaplatí smluvní pokutu Bance na základě písemné výzvy Banky, ve které Banka uvede důvod jejího uplatnění, její výši, lhůtu splatnosti, která nebude kratší než 5 kalendářních dnů, a číslo účtu, kam má být smluvní pokuta zaplacena.

3. Zánik této Smlouvy, existence okolností vylučujících odpovědnost ani nedostatek zavinění Zástavce či Budoucího vlastníka (podle kontextu) nezpůsobují zánik nároku Banky na smluvní pokutu. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost Zástavce či Budoucího vlastníka (podle kontextu) splnit porušenou povinnost, nárok Banky na náhradu škody ani jiná práva v takovém případě Bance náležící. Banka má vedle smluvní pokuty právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to v plné výši. Skutečnost, že Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) oznámil Bance, že porušil nebo poruší právní povinnost, a upozornil na možné následky, jej nezbavuje povinnosti zaplatit smluvní pokutu a nahradit Bance škodu tímto porušením způsobenou v plné výši.

ČLÁNEK IX
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu všech smluvních stran. Zástavce ani Budoucí vlastník není oprávněn tuto Smlouvu vypovědět ani od ní odstoupit. Smluvní strany se dohodly vyloučit použití § 1978 odst. 2 Občanského zákoníku, tedy že marné uplynutí dodatečné lhůty nemá za následek automatické odstoupení od této Smlouvy.

2. Smluvní strany se dohodly, že všechna práva a povinnosti Zástavce z této Smlouvy se převedou na Budoucího vlastníka s účinností ke dni, kdy Budoucí vlastník nabyl vlastnické právo k nemovitostem. Tímto dnem Budoucí vlastník vstoupí do všech práv a povinností Zástavce podle této Smlouvy a veškerá ustanovení této Smlouvy vztahující se k Zástavci se od toho dne vztahují na Budoucího vlastníka.

3. Zástavce a Budoucí vlastník potvrzují, že si jsou vědomi povahy a hodnoty plnění, která si Banka a Klient mají poskytnout podle Zajištěných smluv, souhlasí s podmínkami a cenami těchto plnění, prohlašují, že nejde o plnění, která by vůči sobě byla v hrubém nepoměru a vzdávají se práva požadovat zrušení této Smlouvy podle § 1793 Občanského zákoníku.

4. Tato Smlouva je uzavřena v tolika vyhotoveních, tak aby každá ze smluvních stran obdržela alespoň 1 vyhotovení a 1 vyhotovení bylo použito pro účely zápisu práv či omezení podle této Smlouvy do katastru nemovitostí.

5. Bude-li některé ujednání této Smlouvy shledáno neplatným či nevymahatelným a takové ujednání je oddělitelné od ostatního obsahu této Smlouvy, bude neplatné jen takové ujednání, pokud lze předpokládat, že by tato Smlouva byla uzavřena i bez něj; takové neplatné či nevymahatelné ujednání smluvní strany nahradí jiným ujednáním s účinky maximálně se blížícími záměru sledovanému původním ujednáním.

6. Písemnosti budou zasílány takto: Bance na adresu: Česká spořitelna, a.s., Správa účtů a klientské dokumentace, Dobřenice 205, PSČ 503 25 a ostatním smluvním stranám na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, v případě změny adresy u kterékoli ze smluvních stran budou písemnosti zasílány na adresu, která bude příslušnou smluvní stranou v dostatečném předstihu písemně oznámena ostatním smluvním stranám. Pokud Zástavce či Budoucí vlastník vědomě zmaří doručení zásilky, platí, že zásilka mu řádně došla.

7. Tato Smlouva se řídí českým právním řádem.

74/20

8. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky.

V(e) _____ dne _____

Česká spořitelna, a.s.

Titul, jméno, příjmení
Funkce
_____
podpis

Titul, jméno, příjmení
Funkce
_____
podpis

VARIANTA A – ZÁSTAVCE JE PRÁVNICKÁ OSOBA

V(e) _____ dne _____

(doplňte obchodní firmu Zástavce)

Titul, jméno, příjmení
Trvalý pobyt
Rodné číslo (datum narození)
Druh a číslo průkazu totožnosti
Funkce
_____
podpis

Titul, jméno, příjmení
Trvalý pobyt
Rodné číslo (datum narození)
Druh a číslo průkazu totožnosti
Funkce
_____
podpis

VARIANTA A – BUDOUCÍ VLASTNÍK JE PRÁVNICKÁ OSOBA

V(e) _____ dne _____

(doplňte obchodní firmu Budoucího vlastníka)

Titul, jméno, příjmení
Trvalý pobyt
Rodné číslo (datum narození)
Druh a číslo průkazu totožnosti
Funkce
_____
podpis

Titul, jméno, příjmení
Trvalý pobyt
Rodné číslo (datum narození)
Druh a číslo průkazu totožnosti
Funkce
_____
podpis

Čas posledního podpisu: : hod.

V(e) _____ dne _____

Potvrzuji, že s výjimkou případných podpisů ověřených notářem nebo jinou oprávněnou osobou každá z výše uvedených osob podepsala tuto smlouvu přede mnou a že jsem podle uvedeného průkazu totožnosti ověřil(a) její totožnost.

_____
Titul, jméno, příjmení a funkce ověřujícího pracovníka České spořitelny, a.s. a jeho podpis

AT/20

filip.slezak@yahoo.com

4.6.2018

2017-03-02/09.1
Čelakovského 563/1

Odhad nákladů na stavební úpravy

A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A.1.1 ÚDAJE O STAVBĚ

a) název stavby
Bytový dům Čelakovského 563/1, Brno

b) místo stavby
Brno, Čelakovského 563/1, Táborská /192, p. č. 1743, k. ú. Židenice, MČ Brno – Židenice

A.1.2. ÚDAJE O VLASTNÍKOVI
SMB (2018)

A.1.3 ÚDAJE O ZPRACOVATELI
Ing. arch. Filip Slezák, tel. 602 109 609, filip.slezak@yahoo.com

A.2 SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

a) základní informace o všech rozhodnutích
Žádná rozhodnutí nebo opatření související se stavbou se nedochovala.
Pravděpodobný rok výstavby je 1920.

b) základní informace o dokumentaci
Nedatované kopie půdorysů (čitelné jen částečně).

c) další podklady
Údaje z katastru nemovitostí, Územní plán města Brna, fotodokumentace.

A.3 POPIS ÚZEMÍ A STAVBY

a) popis území stavby
Rohový dům se nachází na pozemku v nízkopodlažní blokové zástavbě. Pozemek je přístupný z ulice Táborská a Čelakovského. Asi čtvrtina pozemku je nezastavěna. Dům je ve svahu směrem do ulice Čelakovského klesá. Úroveň sklepů je přístupná ze dvora.
Od okolních pozemků ve dvoře je oddělen zdmi nebo plotem.
Obec (SmB) má platný územní plán (1993) a podle něj se pozemek nachází ve stabilizované ploše všeobecného bydlení (BO), IPP 0,5. Dům se nachází v ochranném pásmu MPR.
Pozemků (podle KN): p. č. 1743, výměra: 355 m2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, LV 10001.

b) popis stavby
Účel užívání stavby

Stavba je užívána částečně pro bydlení, v přízemí je komerční jednotka, která je ve velmi špatném technickém stavu.

Trvalá nebo dočasná stavba

Jedná se o trvalou stavbu.

Ochrana stavby podle jiných právních předpisů

Není známa žádná ochrana stavby, objekty nejsou památkově chráněny.

Parametry stavby

- zastavěná plocha

cca 260 m^2

- obestavěný prostor

cca 2600 m^3 (bez půdy)

- užitná plocha

cca 600 m^2

- funkční jednoteky

Číslo	Podlaží	Účel	Poznámky	
1	1.np	komerce		Velmi špatný stav
2	1.np	byt	bez koupelny a wc	obydleno
3	2.np	byt		obydleno
4	2.np	byt		obydleno
5	2.np	byt	bez koupelny a wc	obydleno

Základní bilance stavby

- potřeby a spotřeby médií a hmot

Neřešeno.

- hospodaření s dešťovou vodou

Dešťové vody ze střech objektů jsou odváděny společně se splaškovými vodami do stávající kanalizace.

- celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí

Neřešeno.

c) technický popis stavby

Rohový řadový bytový pavlačový cihlový dům půdorysného tvaru „L", dvě nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží, stavba je využívána k bydlení, v prvním podlaží je umístěn prostor pro komerční jednotky (původně zverimex, lékárna a laboratoř) přístupná z ulice Táborská. Objekt má vnitřní dvouramenné schodiště a pavlač ve dvoře.

Půdorysný tvar „L", fasáda je na hranici pozemku, stavební čára je shodná s uliční. Z dispozičně provozního hlediska je dům koncipován tak, že komerční provozovna má samostatný vstup z ulice Táborské a byty z ulice Čelakovského. Okna obytných místností bytů jsou orientována do ulice i do dvora. Z konstrukčního hlediska se jedná pravděpodobně o kombinaci podélného a příčného zděného nosného systému, nosné jsou obvodové zdi, střední zeď a příčné stěny. Základy jsou pravděpodobně cihelné základové pásy. Stěny jsou pravděpodobně zděné z pálených cihel na maltu pravděpodobně vápennou. Zděné komínová tělesa jsou u středové zdi. Vnitřní příčky jsou většinou z cihel plných pálených.
Vnitřní omítky jsou vápenné, místy byly použity i vysprávky z cementové malty. Venkovní omítky jsou pravděpodobně vápenocementové, na soklu do ulice je proveden keramický obklad (teď přetřený).

Vodorovné nosné konstrukce jsou nad 1. pp provedeny z cihelných kleneb. V nadzemních podlažích byly použity dřevěné trámové stropy bez rákosníků s rovným podhledem z prken a rákosové omítky.
Pavlač je nesena ocelovými válcovanými I profily, na kterých je monolitická železobetonová deska.

Nášlapné vrstvy podlah jsou v 1. pp většinou provedeny z betonových mazanin, v nadzemních podlažích jsou pak podlahy různé – dřevěné vlýsky, podlahy prkenné, z lamel lamina, z keramických dlažeb nebo betonové mazaniny. Na půdě jsou cihelné půdovky.

Objekt má sedlovou střechu, skládaná keramická krytina, dřevěný krov.
Dešťová voda je ze střech svedena do žlabu a následně svislými svody do kanalizace.

Fasáda je zdobená.
Uliční trakt do ulice Táborské je členěn sedmi okenními osami, do druhé ulice osm. Výplně otvorů jsou v uliční fasádě plastová, členěna na čtyři pole. Nároží je zvýrazněno hmotově, nárožním rizalitem. Fasáda

filip.slezak@yahoo.com

17/20

má dekorativní prvky. Bosáž v parteru, nadokenní frontony, nárožní bosáž, balustrádu pod nárožním oknem, zdobené římsy. Některá okna do ulice Čelakovského jsou zaslepena. V přízemí byly změněny, rozšířeny velikosti oken na širší výkladce. Okna jsou plastová.

Dvůr je oddělen od ostatních dvorů drátěným plotem. Ve dvoře je zrostlý jehličnatý strom, plocha je kombinace zbytků betonu, hlína náletové zeleně.

Objekty jsou napojen na inženýrská sítě (voda, kanalizace, plyn, elektřina). Etážové elektrický ohřev vody, lokální plynové vytápění, každý byt má plynové topidlo WAW (pro nasávání vzduchu proražena fasáda), el. bojler, voda-rozvody v mosazných trubkách, vodoměry na studenou vodu, elektřina-elektroinstalace vyhovující, rozvody CYKY. STA, anténa na půdě.
Vytápění: Lokální pro byt;
Vodoinstalace: ve spol.prostor. - PVC (3), v bytech - PVC (3);
Plynoinstalace: ve spol.prostor.- ocelové (3), v bytech – ocelové (3);
Elektroinstalace: ve spol.prostor.- měděné (3), v bytech – hliníkové (3);

d) zhodnocení stávajícího stavebně technického stavu
Objekt je ve špatném technickém stavu.

Staticky se jeví objekt v normálu, objekt je neudržovaný, zdivo v nadzemních podlažích suché, ve sklepě viditelně vlhké. Uliční fasáda objektu je v zanedbaném stavu. Byty nejsou bezbariérově přístupné. Okna z bytů na pavlači nevyhovují současným požárním předpisům! Některé byty nemají koupelnu ani toaletu.
Nebyl proveden stavebně technický průzkum. Skutečné materiálové, konstrukční řešení se prověří na základě sond. Před několika lety (odhad) proběhly částečné stavební úpravy objektu.
V roce 2014 byla vyměněna okna za plastová.
Doporučuje se provést stavebně technický průzkum a statické posouzení.

e) napojení na dopravní a technickou infrastrukturu
Objekt je dopravně napojen přímo na veřejnou komunikaci.
Objekt jsou napojeny na inženýrská sítě (voda, kanalizace, plyn, elektřina).
Není jasné zde je kanalizace jednotná nebo oddělená.

f) ochranná a bezpečnostní pásma
Objekt se nachází v ochranném pásmu MPR Brno.

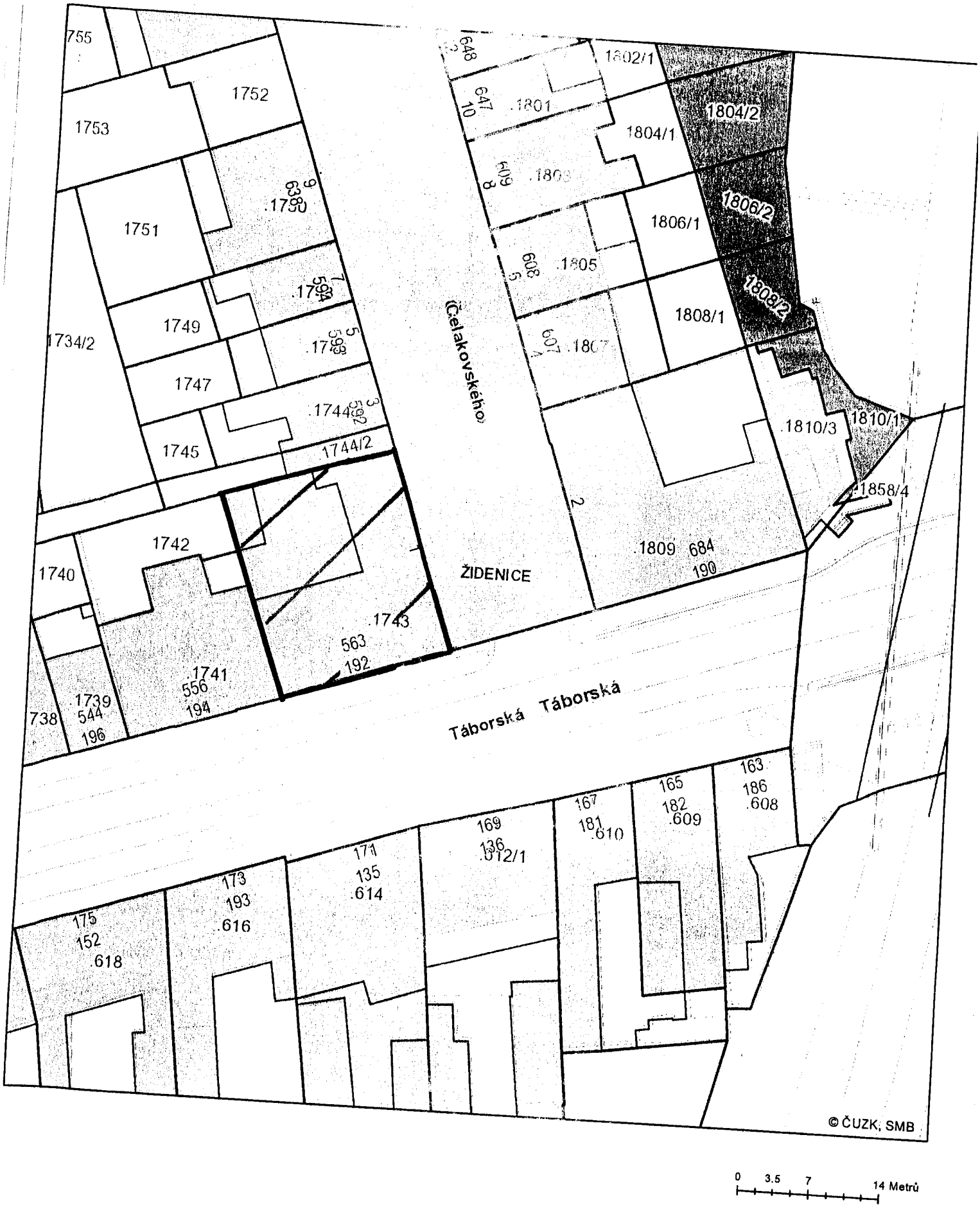
g) vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů
Objekt nemá negativní vliv na životní prostředí, není požadována ochrana zvláštních zájmů.

A.4 NAVRHOVANÉ STAVEBNÍ ÚPRAVY

Část stavby	stav	stavební úprava	odhad ceny (v tis. Kč)
nosné konstrukce:			
základy	vlhké	zajištění ovětrání, doplnění hydroizolace	400
nosné stěny, vnější, vnitřní	přiměřený	prověří sondy	
stropy	špatný	prověří sondy	
krov	přiměřený	prověří sondy	
fasáda do ulice		očištění, nátěr	150
fasáda do dvora		zateplení, omítka	290
střecha, krytina		doplnění pojistné izolace	50
komíny	neznámý	prověří sondy	
rozvody:			
- vody	neznámý	nové rozvody	50
- kanalizace splašková	neznámý	nové rozvody	50
- kanalizace dešťová	neznámý		50
- plyn	neznámý	nové rozvody	50

18/20

- elektřina	neznámý	nové rozvody	50
odvětrání	větráním okny	doplnění	50
vytápění a ohřev vody	lokální	více variant: napojení na CZT (horkovod) nebo lokální etážové (plyn, elektřina) nebo kombinace. Vytápění lze řešit společně. řešit jednotně	400
prostory:			
sklepy	vlhké, nevětrané, zanesený odpadky	vyklizení, nové dřevěné členění kójí, očištění zdiva, nové podlahy	190
prostory přístupné ze dvora 1.pp	vlhké, nevětrané, zanesený odpadky	vyklizení, nové podlahy, omítky, podhledy, obklady, úpravy podle požadovaného účelu využití (např. sklady, společné prostory, dílny)	250
společný dvůr, oplocení	zanedbaný, vzrostlý strom	úpravy povrchů, dlažba, nové oplocení	100
společné prostory, schodiště, chodba, pavlač		vyklizení, nové omítky, podhledy	50
1.np - komerční jednotka (1)	Před celkovou rekonstrukci	nové podlahy, omítky, podhledy, obklady, zařizovací předměty, příčky úpravy podle požadovaného účelu využití	1600
1.np - byt (2)	bez koupelny a wc	nové podlahy, omítky, podhledy, příčky, obklady, zařizovací předměty, vybudování nové koupelny a wc, napojení na kanalizaci, odvětrání	600
2.np - byt (3)		nové podlahy, omítky, podhledy, příčky, obklady, zařizovací předměty	700
2.np - byt (4)		nové podlahy, omítky, podhledy, příčky, obklady, zařizovací předměty	600
2.np - byt (5)	bez koupelny a wc	nové podlahy, omítky, podhledy, příčky, obklady, zařizovací předměty, vybudování nové koupelny a wc, napojení na kanalizaci, odvětrání	600
celkem:			6280



© Magistrát města Brna, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, GEODIS BRNO