



## 2. předmět prodeje

- 2.1. Předmětem prodeje je bytová jednotka č. 1617/32 ve [redacted] [dále jen „Bytová jednotka“], umístěná v budově č.p. 1617, včetně podílu na společných částech budovy č.p. [redacted] [dále jen „Budova“] a na pozemcích parc. č. [redacted], [dále jen „Pozemky“], to vše se nacházející v katastrálním území Újezd nad Lesy, zapsané na LV č. [redacted] (Budova a Pozemky) a LV č. [redacted] (Bytová jednotka) u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 2.2. Součástí Bytové jednotky je spoluvlastnický podíl na společných částech Budovy o velikosti [redacted] a spoluvlastnický podíl na Pozemcích o velikosti [redacted].
- 2.3. Bytová jednotka, její součásti a příslušenství jsou dále specifikovány ve znaleckém posudku č. 3588-36/2018 ze dne 16.2.2018, vypracovaném znalcem Ing. Evou Fronovou. Smluvní strany prohlašují, že se před podpisem této smlouvy s obsahem znaleckého posudku seznámily.
- 2.4. Bytová jednotka spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech Budovy a spoluvlastnickým podílem na Pozemcích, se všemi součástmi a příslušenstvím, tvoří předmět převodu dle této smlouvy [dále jen „Předmět převodu“].

## 3. projev vůle

- 3.1. Prodávající za podmínek stanovených touto smlouvou prodává kupujícímu Předmět převodu (jak je uveden a specifikován v čl. 2.1. – 2.4. této smlouvy) se všemi součástmi a příslušenstvím, tak jak jej dosud sám vlastnil, a kupující takto Předmět převodu kupuje do společného jmění manželů, to vše za dohodnutou kupní cenu uvedenou dále v čl. 4.1. této smlouvy.

## 4. kupní cena a způsob placení kupní ceny

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena za prodej Předmětu převodu dle této smlouvy činí celkem 2.698.000,- Kč (slovy: dva-milióny-šest-set-devadesát-osm-tisíc korun českých) [dále jen „Kupní cena“]. Součástí Kupní ceny je rovněž cena za vypracování znaleckého posudku, zpracování kupní smlouvy a správní poplatek za vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly, že Kupní cena dle čl. 4.1. této smlouvy bude uhrazena tak, že:
  - 4.2.1. část Kupní ceny ve výši 100.000,- Kč (slovy: sto-tisíc korun českých) kupující uhradil již před podpisem této smlouvy.
  - 4.2.2. zbývající část Kupní ceny ve výši 2.598.000,- Kč (slovy: dva-milióny-pět-set-devadesát-osm-tisíc- korun českých) bude kupujícím uhrazena:
    - a) převedením částky ve výši 498 000,- Kč na bankovní účet prodávajícího č. [redacted] [redacted] pod variabilním symbolem [redacted], a to do 30 dní od podpisu této smlouvy.
    - b) převedením částky ve výši 2 100 000,- Kč na bankovní účet prodávajícího č. [redacted] [redacted] pod variabilním symbolem [redacted], a to do 60 dní od podpisu této smlouvy, zajištěné prostřednictvím úvěru sjednaného u [redacted] [redacted] [dále jen „Spořitelna“].
- 4.3. Kupní cena se považuje za řádně uhrazenou v okamžiku, kdy bude částka dle čl. 4.2.2. této smlouvy připsána na bankovní účet prodávajícího.

## 5. prohlášení kupujícího

- 5.1. Kupující prohlašuje, že:
  - 5.1.1. ke dni podpisu této smlouvy na základě práva nájmu užívá Bytovou jednotku tvořící Předmět převodu, a že je mu stav Předmětu převodu dobře znám, přičemž proti tomuto nemá žádné výhrady.
  - 5.1.2. vůči prodávajícímu nemá dluh na nájmem a službách spojených s užíváním Bytové jednotky.
  - 5.1.3. mu není známo, že by byl účastníkem nějakého soudního, správního nebo rozhodčího či jiného řízení, jehož možný výsledek by mu bránil uzavřít tuto smlouvu a plnit závazky z ní plynoucí.

- 5.1.4. není v úpadku ani v situaci, kdy by mu úpadek hrozil, a že mu nejsou známy ani žádné jiné okolnosti, které by bránily převodu Předmětu převodu na jeho osobu a řádnému plnění jeho závazků dle této smlouvy.
- 5.1.5. má zajištěné finanční prostředky k úhradě Kupní ceny dle této smlouvy.
- 5.1.6. bude jako vlastník Bytové jednotky v Budově dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z ustanovení § 1175 a násl. občanského zákoníku, nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a z dalších právních předpisů upravujících bytové spoluvlastnictví, jakož i povinnosti vyplývající z prohlášení vlastníka a stanov společenství vlastníků jednotek.
- 5.1.7. se seznámil s obsahem průkazu energetické náročnosti Budovy, který mu prodávající předložil, a jehož ověřenou kopii mu prodávající před podpisem této smlouvy předal.
- 5.2. Kupující dále prohlašuje a prodávajícího ubezpečuje, že po dobu 5 let ode dne účinnosti této smlouvy Předmět převodu nepronajme, neprodá, nedaruje ani jinak nezccizí.

## **6. nabytí vlastnického práva**

- 6.1. Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu převodu po úplném zaplacení Kupní ceny dle čl. 4.1. – 4.3. této smlouvy provedením vkladu tohoto práva do katastru nemovitostí. Do dne pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány.
- 6.2. Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou součinnost ke splnění všech náležitostí a požadavků příslušného katastrálního úřadu. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech, po odstranění zjištěných vad, odpovídat obsahu této smlouvy, a to nejpozději do čtyř měsíců od právní moci zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu. Toto ujednání, a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající, považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 a násl. občanského zákoníku.
- 6.3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podá prodávající, a to do 30 dní ode dne, kdy bude řádně uhrazena celková Kupní cena Předmětu převodu dle čl. 4.1. – 4.3. této smlouvy a prodávající obdrží potvrzení správnosti a souhlasu s návrhem na vklad do katastru nemovitostí od Magistrátu hlavního města Prahy.
- 6.4. Prodávající se zavazuje uhradit správní poplatek za vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

## **7. ostatní ujednání**

- 7.1. Vzhledem ke skutečnosti, že kupujícímu ke dni podpisu této smlouvy svědčí nájemní právo k Předmětu převodu a kupující Předmět převodu i fakticky užívá, dohodly se smluvní strany, že nedejde k fyzickému předání Předmětu převodu. Kupující Předmět převodu přebírá ve stavu tak, jak stojí a leží ke dni uzavření této smlouvy. Nebezpečí nahodilé škody, poškození či zničení Předmětu převodu přechází na kupujícího dnem uzavření této smlouvy.
- 7.2. Kupující se zavazuje od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po dni podpisu této smlouvy hradit předepsané zálohy na služby spojené s užíváním Předmětu převodu přímo [redacted], resp. pověřenému správci [dále jen „Společenství vlastníků“]. Kupující se dále zavazuje od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po dni podpisu této smlouvy hradit příspěvek na správu Budovy a Pozemků, včetně dalších příslušných plateb ve prospěch Společenství vlastníků, jakož i daň z nemovitých věcí a další obdobné platby a poplatky.
- 7.3. Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu nájemné za užívání Předmětu převodu naposledy v měsíci, kdy došlo k podpisu této smlouvy. Od měsíce následujícího po podpisu této smlouvy kupující nájemné za užívání Předmětu převodu prodávajícímu nehradí. Pokud by však z jakéhokoliv důvodu nedešlo k naplnění této smlouvy, pak je kupující povinen prodávajícímu nájemné zpětně uhradit.

- 7.4. Smluvní strany berou na vědomí, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí za nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu je v souladu se zákonným opatřením senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, kupující.
- 7.5. Prodávající souhlasí se zřízením zástavního práva ve prospěch Spořitelny na Předmětu převodu pro zajištění dluhu kupujícího z úvěru dle čl. 4.2.2. písm. b).

#### **8. výhrada zpětné koupě**

- 8.1. V případě porušení této smlouvy kupujícím je kupující povinen, na požádání prodávajícího, převést prodávajícímu Předmět převodu zpět, a to za úplatu ve výši Kupní ceny ponížené dle čl. 9.5. této smlouvy. Kupující je povinen vrátit prodávajícímu Předmět převodu v nezhoršeném stavu.
- 8.2. Prodávající má právo žádat zpět Předmět převodu dle čl. 8.1. této smlouvy nejpozději do 5 let ode dne vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.
- 8.3. Smluvní strany výhradu zpětné koupě výslovně sjednávají jako právo věcné.
- 8.4. Smluvní strany se dohodly a kupující výslovně souhlasí, že v případě uplatnění výhrady zpětné koupě za trvání zástavního práva ve prospěch Spořitelny na Předmětu převodu dle čl. 5.2. této smlouvy, uhradí prodávající část Kupní ceny, dle čl. 4.2.2 písm. b) této smlouvy, Spořitelně, a to za účelem splacení úvěru kupujícího dle čl. 4.2.2 písm. b) této smlouvy. Zbývající část úplaty dle čl. 8.1 převede prodávající na účet kupujícího. Smluvní strany prohlašují, že tímto bude splněna povinnost prodávajícího zaplatit kupujícímu úplatu dle čl. 8.1.

#### **9. odstoupení od smlouvy a sankční ujednání**

- 9.1. V případě, že katastrální úřad, z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího pravomocně zamítne, a situaci nebude možné řešit dle čl. 6.2. této smlouvy, má kterákoliv ze smluvních stran právo od této smlouvy odstoupit.
- 9.2. Prodávající má dále právo od této smlouvy odstoupit v případě, že:
- 9.2.1. jakékoliv prohlášení (závazek) kupujícího dle čl. 5.1. – 5.2. této smlouvy se ukáže jako nepravdivé nebo porušené.
- 9.2.2. Kupní cena nebude uhrazena řádně a včas dle čl. 4.1. – 4.3. této smlouvy.
- 9.2.3. kupující prodávajícímu neposkytne součinnost dle čl. 6.2. této smlouvy.
- 9.2.4. návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy bude podán do katastru nemovitostí v rozporu s ustanovením čl. 6.3. této smlouvy.
- 9.3. V případě prodlení kupujícího s úhradou Kupní ceny se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 9.4. Pro případ, že prodávající od této smlouvy odstoupí z kteréhokoliv důvodu dle čl. 9.2. této smlouvy, zavazuje se kupující prodávajícímu zaplatit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Prodávající je oprávněn si tuto částku smluvní pokuty započíst na část Kupní ceny, kterou kupující uhradil před podpisem této smlouvy.
- 9.5. Smluvní strany se dohodly a kupující výslovně souhlasí, že v případě odstoupení od této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran za trvání zástavního práva ve prospěch Spořitelny na Předmětu převodu dle čl. 5.2. této smlouvy, uhradí prodávající část Kupní ceny, dle čl. 4.2.2 písm. b) této smlouvy, Spořitelně, a to za účelem splacení úvěru kupujícího dle čl. 4.2.2 písm. b) této smlouvy. Zbývající část Kupní ceny, po případném ponížení o smluvní pokutu dle čl. 9.3. a/nebo čl. 9.4. této smlouvy, převede prodávající na účet kupujícího.
- 9.6. Pro případ uplatnění výhrady zpětné koupě prodávajícím, dle čl. 8. této smlouvy, z důvodu porušení závazku kupujícího dle čl. 5.2. této smlouvy se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10 % z celkové Kupní ceny Předmětu převodu.

#### **10. závěrečná ujednání**

- 10.1. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu

ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

- 10.2. Kupující bere na vědomí, že text této smlouvy bude uveřejněn v elektronické databázi smluv vedené prodávajícím a v registru smluv zřízeném zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv [dále jen „zákon o registru smluv“].
- 10.3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv ve smyslu ust. § 6 zákona o registru smluv.
- 10.4. Tuto smlouvu je možné měnit pouze na základě písemného dodatku, jenž bude obsahovat vzájemně souhlasný projev vůle obou smluvních stran.
- 10.5. Tato smlouva je sepsána a podepsána v pěti vyhotoveních, z nichž prodávající obdrží jedno vyhotovení, tři vyhotovení obdrží kupující (z toho jedno vyhotovení je určeno pro Spořitelnu) a jedno vyhotovení, opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran, bude použito pro potřeby řízení o povolení vkladu vlastnického práva před katastrálním úřadem. Smluvní strany se dohodly, že vyhotovení této smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran bude až do podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí uloženo u prodávajícího.
- 10.6. Smluvní strany prohlašují a potvrzují, že: (a) měly dostatečnou možnost se seznámit s obsahem této smlouvy, který je výsledkem jednání stran; (b) měly skutečnou příležitost ovlivnit její obsah, vůči němuž nemají žádných námitek; (c) si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jejímu obsahu zcela rozumí; a (d) na důkaz souhlasu s výše uvedeným textem připojují své podpisy.
- 10.7. Tato smlouva nahrazuje smlouvu č. SML/0001/2019/VHC ze dne 16.1.2019, a je uzavírána z důvodu opravy chybného označení Předmětu převodu v původní smlouvě. Kupní cena dle čl. 4.1. již byla uhrazena po podpisu původní smlouvy.

V Praze dne: 21-06-2019

za prodávajícího:



V Praze dne: 21-06-2019

za kupujícího:

