

# KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY

podle ust. § 2079 an. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

## 1. Město Přeštice

se sídlem Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice  
IČO: 00257125  
zastoupené Mgr. Karlem Naxerou, starostou

(na straně jedné jako „prodávající“)

a

### Jan Ruth

rok narození: 1963  
rodné číslo: [REDACTED]  
bytem: Přeštice, [REDACTED]

a

### Petra Ruthová

rok narození: 1968  
rodné číslo: [REDACTED]  
bytem Přeštice, [REDACTED]

(na straně druhé jako „kupující“)

tuto

## kupní smlouvu o převodu vlastnictví jednotky

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Prodávající tímto prohlašuje, že je na základě prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci dle ust. § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Obč.Z.**“), výlučným vlastníkem **jednotky č. 967/2**, jednotka vymezená podle občanského zákoníku, způsob využití byt, **vymezená v pozemku parc. č. st. 1561** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 341 m<sup>2</sup>, **jehož součástí je budova bytového domu č. p. 966, 967**, to vše v obci a **k. ú. Přeštice**, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih; tato **jednotka č. 967/2 zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 7048/173523**, v části obce Přeštice (vše dále též jako „**nemovitost**“ anebo „**předmět koupě**“).
2. Kupující prohlašují, že jsou ke dni uzavření této smlouvy řádnými nájemci nemovitosti a nemají vůči prodávajícímu jakékoli závazky po splatnosti.

3. Smluvní strany uzavírají tuto kupní smlouvu v souladu s pravidly ZM č. 1/2018 pro prodej bytových jednotek ve vlastnictví města Přeštice v období 2018 – 2021, která byla schválena na zastupitelstvu města Přeštice konaném dne 19.4.2018 usnesením č. B/5 (dále jen „**Pravidla prodeje bytových jednotek**“).

## **II. Předmět smlouvy**

V souladu s ust. § 2079 Obč.Z. se prodávající zavazuje předmět koupě uvedený v ust. čl. I. odst. 1 této kupní smlouvy odevzdat kupujícím a umožnit kupujícím nabýt vlastnické právo k této nemovitosti a kupující se zavazují nemovitost převzít a zaplatit za ni kupní cenu dohodnutou v ust. čl. III. této kupní smlouvy. Prodávající tedy tímto prodává kupujícím nemovitost uvedenou v ust. čl. I. této kupní smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, a kupující nemovitost od prodávajícího za dohodnutou kupní cenu dle ust. čl. III. této kupní smlouvy kupují a přijímá do svého společného jmění manželů.

## **III. Kupní cena, platební podmínky**

1. Smluvní strany se dohodly, že **kupní cena za nemovitost uvedenou v ust. čl. I. této kupní smlouvy činí 404 900,- Kč** (slovy: čtyřistačtyřicetdevětset korun českých).
2. Smluvní strany ujednaly, že **kupní cena ve výši 404 900,- Kč bude kupujícími uhrazena** ve lhůtě do **60 dnů ode dne uzavření této smlouvy**, a to bezhotovostním způsobem ve prospěch bankovního účtu prodávajícího vedeného u Československé obchodní banky, č. ú. 194681886/0300, VS: 96702.
3. Smluvní strany ujednávají, že prodlení kupujících s plněním kupní ceny po dobu delší než 20 dnů se ve smyslu ust. § 2002 Obč.Z. považuje za podstatné porušení této smlouvy a prodávající je oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit.
4. V případě úhrady kupní ceny nebo její části z hypotečního úvěru se prodávající zavazuje poskytnout kupující součinnost nutnou pro vyplacení prostředků z úvěru dle čl. III. odst. 2 písm. a) této smlouvy spočívající v podpisu zástavní smlouvy k zajištění tohoto úvěru zástavním právem k nemovitosti ve prospěch úvěrující banky, to vše však pouze v případě, že mu bude prokázáno, že prostředky z takového úvěru budou vyplaceny pouze způsobem uvedeným v čl. III. odst. 2 této smlouvy.
5. Pro případ prodlení kupujících s úhradou kupní ceny (jakékoli její části) po dobu delší než 10 dnů, se kupující zavazují zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč.
6. Kupní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku vypracovaného Ing. Petrem Ortem ve spojení s Pravidly prodeje bytových jednotek.

#### IV. Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající ujišťuje kupující a ručí jim za to, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, že na této nemovitosti nevázne žádné zástavní právo, věcné břemeno ani jiné právní povinnosti nebo právní vady, než které jsou uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí ke dni uzavření této smlouvy. Prodávající dále prohlašuje, že je plně oprávněn a způsobilý uzavřít tuto smlouvu, vykonávat svá práva a plnit své závazky podle této kupní smlouvy.
2. Prodávající dále prohlašuje, že si není vědom toho, že by jakékoli návrhy prodávajícího či třetích osob na zápis práv uvedených v ust. čl. IV. odst. 1 této kupní smlouvy zatěžujících nemovitost uvedenou v ust. čl. I. této kupní smlouvy do katastru nemovitostí, byly projednávány katastrálním úřadem. Nemovitost není ani předmětem žádných nájemních nebo podnájemních smluv či jiných obdobných smluv (vyjma práv kupujícího), kterými by třetí osoba získala právo užívat nemovitost či jakoukoliv její část. Nemovitost či jakákoliv její část není předmětem restitučního řízení ani žádného insolvenčního či podobného řízení, ani nepodléhá řízení o výkonu soudního nebo správního rozhodnutí.
3. Prodávající dále prohlašuje, že nebyla uzavřena žádná smlouva týkající se převodu nemovitosti nebo jakékoli její části ani týkající se převodu jakéhokoli práva ve vztahu k nemovitosti ani nebyla uzavřena žádná smlouva týkající se vkladu nemovitosti nebo její části do základního kapitálu obchodní společnosti či družstva. U finančních úřadů neexistují žádné finanční závazky ani daňové nedoplatky, které by způsobily vznik zástavního práva k nemovitosti či vedení exekuce na nemovitost.
4. Prodávající tímto ve smyslu ust. § 1186 odst. 2 Obč.Z. prohlašuje, že neexistují žádné nedoplatky spojené s financováním oprav a správy budovy a společných prostor v budově.
5. Prodávající prohlašuje, že zde nejsou žádná jiná právní jednání, která by ohledně nemovitosti dle této smlouvy zakládala výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána ve veřejných seznamech, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně předmětu převodu podle této smlouvy podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
6. Prodávající prohlašuje, že uzavřením této smlouvy nedojde ke zkrácení možnosti uspokojení vykonatelných i nevykonatelných pohledávek věřitelů prodávajícího. Prodávající dále prohlašuje, že touto smlouvou nedochází k převzetí majetku prodávajícího ani jeho poměrně určené části ve smyslu ust. § 1893 Obč.Z.
7. Kupující prohlašují, že si převáděnou nemovitost prohlédli a jsou výborně srozuměni s jejím právním i faktickým stavem, proti kterému nemají žádné výhrady, neboť nemovitost užívají na základě nájemní smlouvy a v tomto stavu převáděnou nemovitost kupují. Kupující podrobně prostudovali výpis z listu vlastnictví k nemovitosti a jsou podrobně seznámeni se všemi skutečnostmi dostupnými a zjiřitelnými z katastru nemovitostí.
8. Kupující bere na vědomí, že v době převodu vlastnického práva bude na nemovitosti váznout zástavní právo úvěřující banky dle čl. III. odst. 4 této smlouvy.
9. Kupující deklarují svoje srozumění s tím, že jsou v souladu s ust. § 1177 Obč.Z. povinni oznámit odpovědné osobě za správu domu nabytí vlastnického práva k jednotce včetně své adresy a počtu

osob, které s nimi budou mít v jednotce domácnost, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne nabytí vlastnického práva k jednotce.

10. Kupující prohlašují, že byli seznámeni s energetickou náročností převáděné nemovitosti v souladu s ustanovením § 7a zákona č. 406/2000 Sb., a touto smlouvou na sebe přebírají veškerá práva a povinnosti vlastníka předmětu koupě vyplývající ze zákona.

## V.

### Omezení vlastnického práva

1. Smluvní strany ve smyslu ust. § 1761 Obč.Z. sjednávají zákaz zcizení a zatížení nemovitosti bez předchozího souhlasu prodávajícího jako věcné právo, a to na dobu **10 let** ode dne zápisu tohoto věcného práva do katastru nemovitostí. Zákaz zcizení se nevztahuje na výkon zástavního práva, je-li zástavním věřitelem banka či jiná finanční instituce, jejímž předmětem podnikání je poskytování úvěrů, poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření, a podléhá doзору České národní banky. Proávající v souladu s ujednáním v čl. V. odst. 1 věta první této smlouvy souhlasí se zřízením zástavního práva k nemovitosti ve prospěch Komerční banky, a.s.
2. Kupující nejsou vzhledem ke sjednání zákazu zcizení a zatížení nemovitostí dle čl. V. odst. 1 této smlouvy bez předchozího souhlasu prodávajícího oprávněni:
  - a) nemovitost zatížit žádným věcným právem (zejména zástavním právem, předkupním právem, věcným břemenem, právem stavby) nebo závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které jej omezovalo v možnosti disponovat s nemovitostí či snižovalo její tržní hodnotu;
  - b) nemovitost na kohokoli převést nebo ji vyčlenit ze svého vlastnictví a nesvěřit správci za účelem zřízení svěřenského fondu.
3. Smluvní strany v souladu s ust. § 2140 Obč.Z. ujednávají předkupní právo prodávajícího k nemovité věci. Smluvní strany rozšiřují předkupní právo též na všechny úplatné či bezúplatné převody (darování, směna, vklad do základního kapitálu obchodní korporace, apod.). Předkupní právo k nemovitosti se ve smyslu ust. § 2144 Obč.Z. zřizuje jako právo věcné a bude zapsáno do katastru nemovitostí. Předkupní právo se ujednává na dobu 10 let ode dne zápisu tohoto věcného práva do katastru nemovitostí.
4. Podle předkupního práva sjednaného ust. čl. V. odst. 3 této smlouvy vzniká kupujícím povinnost nabídnout nemovitost prodávajícímu, pokud by ji chtěli prodat třetí osobě.
5. Pro případ porušení povinnosti zdržet se dispozice s nemovitostí dle čl. V. odst. 1, 2 této smlouvy či pro případ porušení předkupního práva dle čl. V. odst. 3, 4 této smlouvy, jsou kupující povinni zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 75 % z kupní ceny dle čl. III. odst. 1 této smlouvy. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na dalším trvání zákazu zcizení a zatížení či předkupního práva.

## **VI. Povinnosti spojené s předáním**

1. Smluvní strany sjednávají, že kupující převezmou nemovitost podpisem předávacího protokolu mezi smluvními stranami.
2. Okamžikem uzavření této smlouvy přechází na kupující plody a užitky nemovitých věcí i nebezpečí škody a nahodilé zkázy na nemovitých věcech.
3. Kupující se tímto zavazují platit zálohy a všechny platby související s užíváním nemovitosti ode dne uzavření této smlouvy.
4. Kupující svým podpisem vyjadřují svůj souhlas se zpracováním svých osobních údajů a to v rozsahu jména, příjmení, data narození, vč. rodného čísla, adresy pobytu, a dále údajů týkajících se vybavení bytu, výpočtu výše nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu a s jejich předáním správci za účelem jejich dalšího zpracování při správě domu v rozsahu dle prohlášení vlastníka a ust. § 1189 Obč.Z.. Správcem je Stavební bytové družstvo Plzeň - jih se sídlem v Přešticích, IČ 00040738, se sídlem Hlávkova 23, Přeštice.

## **VII. Nabytí vlastnického práva**

1. Kupující nabudou vlastnictví k převáděné nemovitosti uvedené v ust. čl. I. této kupní smlouvy vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - jih. Smluvní strany jsou vázány touto smlouvou jejím uzavřením. Pro účely této smlouvy se strany dohodly, že smlouva bude uzavřena v době, kdy poslední strana pod její písemné vyhotovení připojí svůj podpis.
2. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnických práv na základě této smlouvy vyzve smluvní strany k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnických práv k předmětné nemovitosti popsané výše v čl. I. této smlouvy do katastru nemovitostí povolen. Bude-li návrh na vklad pravomocně zamítnut, zavazují se obě strany do 15 dní sepsat novou kupní smlouvu shodného obsahu, jen s případnými úpravami, které budou nezbytné pro úspěšné povolení vkladu příslušným katastrálním úřadem.
3. Prodávající se zavazuje, že po uzavření této kupní smlouvy bez předchozího písemného souhlasu kupujících nezřídí k tíži nemovitosti žádné věcné břemeno, zástavní či předkupní právo, nezatíží je žádným dluhem, nepronajme (vyjma kupujícímu), neprodá, nedaruje, jinak nepřevede ani nebude usilovat o jejich převod, nevloží tyto nemovitosti do základního kapitálu žádné společnosti nebo družstva, nepodepíše, nevypoví ani neprovede změnu žádné smlouvy, listiny či ujednání ve vztahu k této nemovitosti nebo ke kterékoli její části ani neučiní žádné opatření, které by snížilo hodnotu nemovitosti.
4. Účastníci se zavazují, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí nepodají dříve, než bude zaplacená kupní cena specifikovaná v čl. III odst. 2 této smlouvy, a to v celé své výši. Pro případ porušení povinnosti dle věty předchozí je druhá strana

oprávněna od této smlouvy odstoupit. Návrh na vklad podá prodávající nejpozději ve lhůtě 14 dnů od kumulativního splnění poslední z těchto podmínek: a) zaplacení celé kupní ceny a b) vzniku společenství vlastníků jednotek (zápisu do rejstříku společenství). Prodávající je dle svého uvážení oprávněn podat návrh na vklad i dříve, kdykoliv po podpisu kupní smlouvy.

5. Smluvní strany ujednávají, že správní poplatek spojený s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu uhradí kupující. Kupující provedou úhradu správního poplatku tím způsobem, že předají odpovídající částku k rukám prodávajícího před podáním návrhu na vklad vlastnického práva.
6. Pro případ, že bude vůči kupujícím zahájeno insolvenční řízení podle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v době před podáním návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, smluvní strany nepodají návrh na vklad vlastnického práva dříve, než bude insolvenční řízení pravomocně skončeno. Pro případ, že v insolvenčním řízení bude rozhodnuto o úpadku kupujících, anebo v případě, že nebude insolvenční řízení pravomocně skončeno ve lhůtě do 12 měsíců od jeho zahájení, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
7. Smluvní strany deklarují svoje srozumění s tím, že poplatníkem a plátcem daně z nabytí nemovitosti budou kupující.

### **VIII.**

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je sepsána v rozsahu osmi článků, ve čtyřech vyhotoveních, jedno pro kupujícího, jedno pro prodávajícího, jedno pro financující banku a jedno pro potřeby řízení o vkladu do katastru nemovitostí.
2. Záměr města Přeštice prodat nemovitost dle této smlouvy byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zveřejněn.
3. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva města Přeštice č. B/6.14 dne 13. 12.2018.
4. Tato kupní smlouva bude zveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
5. V souladu s ust. § 564 Obč.Z. smluvní strany ujednaly, že vznik, změna či zánik právních následků zamýšlených touto smlouvou může být činěna toliko a výhradně jen v písemné formě. Jednání v jakékoli jiné formě nezakládá mezi stranami právních následků.
6. Smluvní strany deklarují, že obsah této smlouvy vznikl na základě oboustranné souhlasné vůle, když obě strany měly možnost se podílet na úpravě práv a povinností v této smlouvě konstituovaných a tato smlouva je tedy výsledkem vzájemných negociačních jednání. Tato smlouva představuje pravou, vážnou a svobodnou vůli smluvních stran. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti některé strany, a že vzájemné plnění smluvních stran není v hrubém nepoměru.

***Přílohy:***

- *Schéma bytové jednotky*

V Přešticích dne 4. 9. 2019

Prodávající:

V Přešticích dne 11. 9. 2019

Kupující:

---

**město Přeštice**

---

**Jan Ruth, Petra Ruthová**