

Níže uvedeného dne, měsíce, roku uzavřeli

**Město Horní Slavkov**

Sídlo: Dlouhá 634  
357 31 Horní Slavkov  
Zastoupený: Alexandr Terek, starosta  
IČO: 00259322  
Číslo účtu: 0862197329/0800  
Variabilní symbol: 73104

(ve smlouvě dále jen jako **budoucí prodávající**)

a

rodné číslo:  
trvalý pobyt:

357 31 Horní Slavkov

(ve smlouvě dále jen jako **budoucí kupující**)

(ve smlouvě společně dále také jako smluvní strany)

tuto

## **smlouvu o budoucí kupní smlouvě**

dle ust. § 1785 zákona č. 89/2012 **občanského zákoníku**:

### **I.**

#### **Závazek stran uzavřít smlouvu**

- 1) Smluvní strany se zavazují, že na základě výzvy budoucího prodávajícího či budoucího kupujícího uzavřou níže uvedenou kupní smlouvu, na jejímž základě budoucí prodávající prodá a budoucí kupující přijme do svého výlučného vlastnictví předmět převodu

specifikovaný v čl. II. této smlouvy o smlouvě budoucí.

- 2) Strany prohlašují, že mají zájem na uzavření kupní smlouvy. Vzhledem ke skutečnosti, že kupující není schopen uhradit vlastníku 30% kupní ceny, však není možné kupní smlouvu v současné době uzavřít (dále jako „překážka uzavření“).
- 3) Budoucí kupující se zavazuje přičinit se v rámci svých možností o co nejrychlejší možné odpadnutí překážky uzavření.
- 4) Smluvní strany se zavazují učinit výzvu k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 6-ti měsíců od účinnosti smlouvy o smlouvě budoucí.

## II.

### Vymezení předmětu převodu budoucí kupní smlouvy<sup>i</sup>

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti bytové jednotky č. [REDACTED] umístěné v domě č.p. [REDACTED] v ulici [REDACTED] na pozemku č. 1274 k.ú. Horní Slavkov, obec Horní Slavkov a s n [REDACTED] spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku č. 1274 k.ú. Horní Slavkov o velikosti 201/18240, přičemž tato nemovitost je zapsána v listu **vlastnictví** č. 4909 u Katastrálního úřadu pro karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Sokolov, pro katastrální území Horní Slavkov.

/dále jen „byt“ nebo „bytová jednotka“/.

(dále jen předmět převodu).

## III.

### Kupní smlouva

Smluvní strany se dohodly na tomto znění dle čl. I. uzavírané smlouvy, a uzavřou tuto<sup>ii</sup>:

# kupní smlouvu

## I.

Město Horní Slavkov, IČ: 00259322  
Se sídlem 357 31 Horní Slavkov, Dlouhá 634/12  
zastoupené starostou  
pan Alexandr Terek  
(dále jen prodávající)

a  
pan \_\_\_\_\_ rodné číslo \_\_\_\_\_  
trvalý pobyt \_\_\_\_\_, 357 31 Horní Slavkov  
(dále jen kupující)

tuto

smlouvu o převodu bytové jednotky podle § 6 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších změn a doplnění, spojená se smlouvou o zřízení zástavního práva

## I.

1. Proávající je na základě prohlášení vlastníka ze dne 05.11.2001, s právními účinky vkladu práva ke dni 27.11.2001, kterým byly vymezeny jednotky, vlastníkem bytové jednotky č. \_\_\_\_\_ v budově č. p. \_\_\_\_\_ na pozemku parc. č. st. 1274, k.ú. Horní Slavkov.  
Ke shora uvedené jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č. p. \_\_\_\_\_ a pozemku parc. č. st. 1274 v rozsahu 201/18240.

Bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží č. p. \_\_\_\_\_ v ulici \_\_\_\_\_ k.ú. Horní Slavkov.

Toto prohlášení bylo zapsáno do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště v Sokolově na příslušný list vlastnictví pro k. ú. a obec Horní Slavkov.

2. Jednotka č. \_\_\_\_\_ je byt 1 + 0, umístěná ve druhém nadzemním podlaží a skládá se z těchto místností a příslušenství :

pokoj ..... 15,10 m<sup>2</sup>  
předstíň ..... 2,20 m<sup>2</sup>  
koupelna ..... 1,90 m<sup>2</sup>  
WC..... 0,90 m<sup>2</sup>  
Sklepní kóje .....2,50 m<sup>2</sup> - nezapočítává se do podlahové plochy bytu

Byt má celkovou plochu s příslušenstvím 20,10 m<sup>2</sup>.

Vybavení jednotky :

Kuchyňská linka

Vestavěná skříň

Vana

Umyvadlo

WC mísa s nádrží

Míhací baterie .....2

vodoměr SV .....1

vodoměr TUV .....1

radiátor vč. termostat. ventilů .....1

poměr. Měřič top. Nákladů .....1

listovní schránka .....1

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace apod.), kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří:

Podlahová krytina

Nenosné příčky

Vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken K vlastnictví jednotky [REDAKCE] dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 201/18240 na společných částech budovy a pozemku.

Společnými částmi budovy č.p. [REDAKCE] postavené na parcele st. č. 1274, vša v katastrálním území Horní Slavkov, jsou zejména:

- a) základy, včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
- b) střecha
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- d) vchody
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- f) chodby, půda
- g) prádelny
- h) prádelny
- i) sušárny
- j) kočárkárny
- h) vnitřní rozvody tepla, studené a teplé vody, kanalizace, plynu, všechny od hlavních domovních uzávěrů, dále vnitřní rozvody elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikační.

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titule svého spoluvlastnického práva.

V budově nejsou vymezeny části společné vlastníků jen některých jednotek.

Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem domu včetně pozemku.

## II.

### Úprava práv k pozemku

Pozemek st.č. 1274 v katastrálním území Horní Slavkov, zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Sokolov, na které je postavena budova č.p. [REDAKCE] ve které jsou vyčleněny jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., je předmětem spoluvlastnictví a společného užívání vlastníků jednotek.

Práva k tomuto pozemku jsou upravena v poměru odpovídajícímu výši spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

### III.

Z vlastníka budovy přecházejí na vlastníky jednotek následující práva a závazky týkající se bytových jednotek, společných částí budovy a pozemku:

- smlouva na dodávku pitné vody, vodné a stočné
- smlouva na dodávku tepla a teplé vody
- odvoz domovního odpadu
- smlouva na odběr elektrické energie
- smlouva na odběr plynu
- sdružená pojistná smlouva nemovitostí.
- smlouva servis výtahů

V době zápisu prohlášení vlastníka vkladem do katastru nemovitostí jsou tyto smlouvy vlastníkem platně uzavřeny.

### IV.

Kupní cena a její úhada

Smluvní strany se dohodly na kupní ceně převáděné nemovitosti a k ní náležícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 114.650,- Kč (slovy: stočtrnácttisícšestcet padesátikorun českých) bude kupujícím uhrazena následovně:

a) první splátka musí být uhrazena ve výši minimálně 30% kupní ceny před podpisem kupní smlouvy na účet Města Horní Slavkov, č.ú. 862174389/0800 vedeným u České spořitelny, a.s, pod variabilním symbolem (variantně č. jednotky: 73104) nebo hotově v pokladně Města Horní Slavkov.

Zbývající část kupní ceny bude doplacena formou pravidelných měsíčních splátek, a to:

a) v měsíčních splátkách ve výši .....po dobu 36 měsíců

b) v měsíčních splátkách ve výši..... Po dobu .....měsíců, nejdéle však do 60 měsíců.

*Poz.: Konečná kupní cena bude navýšena, pokud nájemce bude splácet kupní cenu déle než 36 měsíců, nejdéle však 60 měsíců, a to 5%.*

### V.

Zástavní smlouva

K zajištění pohledávky ve výši ....., tj. nesplacené části kupní ceny, zastavuje kupující – zástavce, po nabytí účinnosti této kupní smlouvy, nemovitosti uvedené v čl. I. a zřizují tím zástavní právo pro prodávajícího – zástavního věřitele k zástavě. Zástavní věřitel toto právo přijímá. Zástavci se zavazují po dobu trvání závazku z této zástavní smlouvy nepřevést zástavu bez souhlasu zástavního věřitele na třetí osobu.

Zástavci jsou povinni zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na újmu zástavního věřitele. Zástavní věřitel není oprávněn zástavu užívat nebo s ní nakládat, není-li v této smlouvě ujednáno jinak. Nebude-li zajištěná pohledávka řádně a včas splněna, je zástavní věřitel oprávněn soudně se domáhat uspokojení zástavy.

Zástavní právo zanikne, jakmile bude zaplácena celá kupní cena.

### VI.

Prodávající prohlašuje, že na prodávané bytové jednotce, společných částech budovy a pozemku neváznou žádné dluhy, vady, věcná břemena ani jiná práva třetích osob.

Dále prodávající prohlašuje, že na převáděné jednotce nejsou žádné vady, na které by měl povinnost kupujícího upozornit.

Prodávající seznámil kupujícího se stavem převáděné bytové jednotky. Kupující tuto skutečnost potvrzuje.

*Kupující se stane vlastníkem převáděné bytové jednotky a s ní souvisejících podílů na společných částech budovy a zastavěných pozemcích zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy. Do pravomocného rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj jsou smluvní strany svými projevy vůle v této smlouvě obsažené vázány.*

*Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, opravami a údržbou společných částí domu, popř. domu jako celku se řídí § 15 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění zákona č. 103/2000 Sb.*

*Podrobnosti o správě, provozu a opravách společných částí domu stanovuje smlouva o správě domu, kterou se nabyvatelé zavazují uzavřít se správcem domu.*

*Nabyvatel se zavazuje, že se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu budou řídit v souladu s ustanoveními § § 9 až 12 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění zákona č. 103/2000 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytovým a nebytovým jednotkám a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).*

*VIII.*

*Prodávající prohlašuje, že byly splněny podmínky stanovené zákonem o obcích č. 128/2000 Sb., zejména ustanovení § 39 odst. 1, včetně projednání a schválení Zásad pro privatizaci bytového fondu Města Horní Slavkov – VI. etapa prodeje jednotek Zastupitelstvem Města Horní Slavkov na IV. zasedání Zastupitelstva konaném dne 25.05. 2016 č. usn. ZM II/15/34.*

*IX.*

*Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle na základě pravdivých údajů, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho tuto smlouvu o převodu bytové jednotky podepisují.*

*X.*

*Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1: půdorysy všech podlaží a schémata určující polohu (bytů) jednotek a společných částí budovy s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu.*

*XI.*

*Na základě této smlouvy lze zapsat do katastru nemovitostí na příslušný list vlastnictví pro katastrální území a obec Horní Slavkov vklad vlastnického práva k bytové jednotce specifikované v čl. I. pro kupujícího.*

*V Horním Slavkově dne*

*Prodávající:*

*Kupující*

#### **IV. Podstatná změna okolností**

Pokud dojde ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou,

#### **V. Smluvní pokuta**

- a) Smluvní pokutu je povinna zaplatit strana, která způsobila nemožnost uzavření Kupní smlouvy. Zejména se jedná o případ, kdy se strana objektivně nesnaží o odstranění Překážky uzavření, či kdy jedna ze stran odmítne podepsat Kupní smlouvu, aniž by byly splněny okolnosti uvedené v článku IV. této smlouvy.
- b) Strany se shodly na smluvní pokutě ve výši Kč 10Kč/m<sup>2</sup>/měsíc,- za každý m<sup>2</sup> započítatelné plochy bytové jednotky, která je, dle prohlášení Stran vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti, přiměřeně vysoká.
- c) Smluvní pokuta je splatná vždy k 30 dni měsíce následujícího po měsíci, ve kterém smluvní straně vznikla nesplněním závazku uzavřít kupní smlouvu k bytové jednotce, na účet Města Horní Slavkov, č.ú. 862174389/0800 vedeným u České spořitelny, a.s, pod variabilním symbolem (variantně č. jednotky: 731041) nebo hotově v pokladně Města Horní Slavkov.
- d) Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu nevylučuje právo na náhradu škody ve výši, v jaké škoda převyšuje smluvní pokutu.
- e) Ustanovení o smluvní pokutě je plně oddělitelné od ostatních ustanovení smlouvy a závazky v něm uvedené jsou plně vymahatelné i v případě zániku smlouvy od samého počátku.

#### **VI.**

##### **Prohlášení smluvních stran učiněné v souvislosti s předmětem převodu**

Kupující prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem předmětu převodu. Takto zjištěný stav považuje za stav předmětu převodu.

#### **VII.**

##### **Postup v případě nesplnění povinnosti uzavřít smlouvu**

V případě, že jakákoli ze smluvních stran nesplní závazek uvedený v čl. III. této smlouvy, je druhá smluvní strana oprávněna žádat soud, aby určil obsah kupní smlouvy uvedené v čl. III. této smlouvy.

IX.

**Závěrečná ustanovení**

- 1) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že byla sepsána dle jejich svobodné a vážné vůle a nebyla sjednána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
- 2) Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění.
- 3) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
- 4) Smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva města ZM IV/15/63 dne 25.11.2015

V HORNÍM SLAVKOVĚ dne 30.11.2015

V HORNÍM SLAVKOVĚ dne 30.11.2015



budoucí prodávající

budoucí kupující