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:	60704

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

a

[redacted]

rodné číslo:	[redacted]
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[i]

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti bytové jednotky č. 607/4 umístěné v domě č.p. 607/9 v ulici Kounice na pozemku č. 853 k.ú. Horní Slavkov, obec Horní Slavkov a s náležícím spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku č. 853 k.ú. Horní Slavkov o velikosti 511/8957, přičemž tato nemovitost je zapsána v listu **vlastnictví** č. 5867 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[ii]:

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

pa[redacted], rodné číslo [redacted]
trvalý pobyt [redacted], 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. Prodávající je na základě prohlášení vlastníka ze dne 31.01.2011, s právními účinky vkladu práva ke dni 31.01.2011 , kterým byly vymezeny jednotky, vlastníkem bytové jednotky č. 607/4 v budově č. p. 607/9 na pozemku parc. č. st. 853, k.ú. Horní Slavkov.
Ke shora uvedené jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č. p. 607/9 a pozemku parc. č. st. 853 v rozsahu 511/8957.

Bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží č. p. 607/9 v ulici Kounice, 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. 607/4 je byt 1 + 2, umístěný ve druhém nadzemním podlaží a skládá se z těchto místností a příslušenství:

pokoj 14,30 m2
pokoj 14,30 m2
kuchyň ……..13,70 m2
předsíň 4,30 m2
koupelna + WC... 3,50 m2
komora …… 1,00 m2
balkon……1,00 m2 – nezapočítává se do podlahové plochy bytu
Sklep……3,00 m2 - nezapočítává se do podlahové plochy bytu

Byt má celkovou plochu s příslušenstvím 55,10 m2.
Podlahová plocha bytu pro určení spoluvlast. podílu je 51,10 m2

Vybavení jednotky :
Vodoměr SV 1
Vodoměr TUV..... 1
Vana 1
Umyvadlo 1
WC mísa s nádrží 1
Míchací baterie.....3
Topná tělesa.....4
listovní schránka 1

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně vodoměru a uzavíracích ventilů, vodorovné rozvody topení, včetně topných těles, rozvody plynu, elektroinstalace jednotky od hlavního jističe, odpady apod.) , kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.

K vlastnictví jednotky dále patří:
- *Nenosné vodorovné konstrukce (podlahy)*
- *Neosné svislé konstrukce (bytové příčky)*
- *Vstupní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu*
- *Vnitřní el. Rozvody, včetně zakončení (osvětlovací tělesa, vypínače, zásuvky) od hlavního jističe pro jednotku.*

Ke společným částem budovy, jimiž jsou části určené pro společné užívání ve smyslu § 2 písm. e) zák. č. 72/1994 Sb.
Společnými částmi budovy jsou části určené pro společné užívání :
a) základy, včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny
b) svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce
c) schodiště a chodby, včetně vstupních dveří, zajišťujících přímý přístup do společných prostor a okna, zajišťující osvětlení a větrání společných prostor
d) střešní plášť, včetně případných atik a příslušných klempířských výrobků
e) vstupní prostory - vstupní chodba, schody a schodiště, výtah
f) další prostory v prvním podzemním podlaží (sušárna)
g) sklepní chodby, mimo očíslovaných sklepů, patřících k jednotlivým bytům
h) půdní prostory
i) rozvody studené vody, teplé vody, plynu, kanalizace, domovní elektroinstalace, slaboproudé rozvody (zvonky), včetně rozvodů v domě a včetně příslušenství
j) bleskosvody

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

Společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu a k pozemku.

Spoluvlastnický podíl k nemovitostem uvedeným v čl. I. této smlouvy je odvozený od vlastnictví jednotky a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

II.
1. Kupující prohlašuje, že je nájemcem shora uvedeného bytu a že nájem mu vznikl na základě smlouvy o nájmu od 12.02.2010 k bytu č. 607/4 o velikosti 1+2 s příslušenstvím.

2. Kupující dále prohlašuje, že se zavazuje dodržovat jako vlastník jednotky v domě veškeré povinnosti, které pro ně vyplývají z ustan. §13 a násl. zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění zákona č. 103/2000 Sb.

III.

1. Prodávající touto smlouvou prodává bytovou jednotku určenou v čl. I této smlouvy s veškerým příslušenstvím a tam uvedeným spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemcích kupujícímu za dohodnutou kupní cenu 132.860,- Kč (slovy jednostotřicetdvatisícosmset šedesátkorunčeských).

Kupující tuto bytovou jednotku s příslušenstvím a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích za dohodnutou kupní cenu kupuje a do svého vlastnictví přejímá.

2. S převodem vlastnictví bytové jednotky přechází na kupujícího ze zákona (podle ustanovení § 8 odst. 1 a § 21 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění zákona č. 103/2000 Sb.) spoluvlastnické právo ke společným částem budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku.

IV.

Kupní cena a její úhrada

Smluvní strany se dohodly na kupní ceně převáděné nemovitosti a k ní náležícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 132.860,- Kč (slovy: jednostotřicetdvatisícosmset šedesátkorunčeských) 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: 60704) 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 měsící, 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 zaplacena 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.

VII.
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 – Vodárny a kanalizace a.s.
- smlouva na dodávku tepla a teplé vody – Sokolovská uhelná, právní nástupce a.s. IČ: 26348349
- odvoz domovního odpadu – Technické služby
- smlouva na odběr elektrické energie – ČEZ a,s,
- smlouva na odběr plynu - RWE
- sdružená pojistná smlouva nemovitostí – Česká pojišťovna a.s.
V době zápisu prohlášení vlastníka vkladem do katastru nemovitostí jsou tyto smlouvy vlastníkem platně uzavřeny.

Vlastník budovy pověřuje správou budovy č.p. 607 tohoto správce:
Ing. Petr Holý, Nová 839, Horní Slavkov.

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.
1. 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. 2015 č. usn. ZM II/15/34.
2. Prodej bytové jednotky byl schválen Zastupitelstvem Města dne 25.11.2015 usn.č. ZM IV/15/63.

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 tísni 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/m2/měsíc,- za každý m2 započitatelné 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: 607041) 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 tísni 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 2.2.2016 V Horním Slavkově dne 2.2.2016

budoucí prodávající

[redacted]

budoucí kupující