

KUPNÍ SMLOUVA

č.: 1 0 P B J 2 Q 2 0

Smluvní strany:

Městská část Praha 5

se sídlem: Praha 5, nám. 14. října 1381/4, PSČ 150 22
zastoupena: Mgr. Renátou Zajičkovou, starostkou
IČO: 000 63 631
DIČ: CZ00063631
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.
číslo účtu: 69024-2000857329/0800
(dále jen „**prodávající**“)
na straně jedné

a

manželé

Mykola Koteljuk

datum narození: [redacted] 979
bytem: Chýnice, [redacted] PSČ 252 17

a

Eva Koteljuk,

datum narození: [redacted] 983
bytem: Praha 12 - [redacted] PSČ 143 00
(dále jen „**kupující**“)
na straně druhé

(dále také společně jako „**smluvní strany**“)

Smluvní strany níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo OZ“) a dle svého svobodného prohlášení, že jsou oprávněni vstupovat do právních vztahů, uzavírají tuto:

Kupní smlouvu (dále jen „smlouva“)

Čl. I. Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že v souladu s ust. § 19 odst. 1 a § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vykonává práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném v zákoně a za podmínek stanovených v zákoně a Statutu hlavního města Prahy k:
 - a) **jednotce č. 434/904**, vymezené dle zákona o vlastnictví bytů, se způsobem využití jako jiný nebytový prostor, zapsané na listu vlastnictví č. 12562 (dále jen „**Jednotka**“), umístěné v 1. NP budovy č.p. 434, se způsobem využití jako bytový dům, přičemž tato budova je zapsána na listu vlastnictví č. 12561 (dále jen „**Budova**“) a postavena na pozemku parc. č. 118/1 - zastavěná plocha a nádvoří,

který je zapsán na listu vlastnictví č. 12561 (dále také „**Pozemek I**“), vše v k.ú. Smíchov, vedených u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti **362/7605** na společných částech Budovy a Pozemku I.

- b) **pozemku parc.č. 118/2**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 47 m², v k.ú. Smíchov, zapsanému na listu vlastnictví č. 2787 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro obec Praha a k.ú. Smíchov (dále také „**Pozemek II**“).

(všechny nemovité věci v odst. 1 pod písm. a) a b) dále jen „**předmět koupě**“).

2. Prodej předmětu koupě dle této smlouvy byl schválen na 7. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 5, konaném 05.11.2019, usnesením č. ZMČ/7/16/2019. Záměr prodeje předmětu koupě byl v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 5 dne 30.08.2019 až 16.09.2019.

Čl. II. Popis předmětu koupě

1. Jednotku označenou v předchozím článku tvoří jiný nebytový prostor s celkovou podlahovou plochou Jednotky o výměře 36,2 m², umístěný v 1 nadzemním podlaží, ve dvoře Budovy, přičemž Jednotka se skládá z předsíně 2,2 m², kanceláře 13,9 m², kanceláře 9,2 m², kuchyně 8,0 m², koupelny 2,9 m², vybavení náležející k Jednotce: 1x WC, 1x sprcha, 1x umyvadlo, 2x míchací baterie, topná tělesa, 1x kotel, 1x poštovní schránka.
2. Součástí Jednotky jsou veškeré vnitřní instalace, a to potrubní rozvody vody, kanalizace, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silnoproudu i slaboproudu, kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů.
3. K vlastnictví Jednotky dále patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.
4. Společné části Budovy jsou zejména:
 - základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
 - střecha včetně příslušných klempířských prvků (okapy, žlaby, oplechování, bleskosvody),
 - hlavní vodorovné a svislé nosné a nenosné konstrukce,
 - rozvody vody (až po hlavní uzávěry pro byty) včetně vodovodní přípojky,
 - rozvody kanalizace včetně kanalizační přípojky,
 - rozvody plynu (až po hlavní uzávěry pro byty) včetně plynové přípojky,
 - rozvody elektřiny, včetně hlavní pojistkové skříně, domovní elektroinstalace ve společných částech,
 - vstupní prostory, vchody do domu, schodiště, chodby,
 - okna bytů a nebytových prostor, okna a dveře ve společných částech,
 - slaboproudé rozvody (zvonky),
 - prostory a místnosti ve společných částech budovy (sklepní prostory-mimo sklepů, které jsou příslušenství jednotek, prádelny apod.),
 - hlavní uzávěr vody, hlavní uzávěr plynu,
 - rozvody telekomunikací, radiokomunikací,
 - společné prostory ve výhradním užívání vlastníka jednotky (sklepní kóje, balkóny, terasy,

- lodžie apod.),
- drobné stavby na pozemku,
 - schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, kromě vstupních dveří do jednotek,
 - domovní chodby.

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

V uvedené Budově nevymezují společné části budovy určené jen vlastníkům některých jednotek. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Celková plocha všech jednotek v Budově je 760,5 m².

5. Spoluvlastnický podíl prodávajícího na společných částech Budovy, kteréžto části budovy jsou společné vlastníkům jen některých dalších jednotek, nebyl zjištěn.
6. Společné části slouží vlastníkům všech jednotek společně. Společné části jsou oprávněni užívat všichni vlastníci jednotek, vyjma balkonů, lodžii, teras a jejich dveří, v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, a dále sklepních kójí v místnostech sklepních kójí.
7. Terasa a balkon, které jsou přímo přístupné z bytů, jakož i dveře z balkonu, a terasy je oprávněn užívat vždy výlučně jen vlastník té jednotky, která zahrnuje byt, ze kterého jsou balkon a terasa přímo přístupné.
8. Sklepní kóje jsou oprávněni výlučně užívat jen vlastníci těch bytových jednotek, v jejichž popisu je právo užívání sklepní kóje uvedeno.
9. Podíly na společných částech jsou vždy vzájemně a neoddělitelně spojeny s jednotkou a nemohou být samostatným předmětem koupě.
10. Z vlastníka Budovy a Pozemku přecházejí na vlastníky všech jednotek, dnem nabytí vlastnictví k jednotkám, veškerá práva a závazky týkající se Budovy, jejich společných částí a pozemku.
11. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 - schéma půdorysu Budovy určující polohu všech jednotek v domě a obsahující údaje o podlahových plochách jednotek.

Čl. IV. Projev svobodné vůle smluvních stran

1. Prodávající touto smlouvou prodává předmět koupě podrobně popsany v čl. I odst. a čl. II této smlouvy s veškerým vybavením a příslušenstvím, se všemi spojenými právy a povinnostmi na předmětu koupě vážnouchými, kupujícími, kteří předmět koupě za níže uvedenou kupní cenu kupují a přijímají do společného jmění manželů.
2. Kupující předmět koupě přijímají do společného jmění manželů ve stavu, v jakém se ke dni podpisu této smlouvy nachází tak, jak stojí a leží, tj. ve smyslu § 1918 OZ, a to jak z hlediska technického, tak z hlediska právního, a zavazují se uhradit kupní cenu níže sjednanou dle této smlouvy.

Čl. V. Kupní cena a způsob její úhrady

1. Smluvní strany si ujednávají celkovou kupní cenu za předmět koupě v členění a ve výši stanovené na základě znaleckého posudku č. 5410-240/18 vypracovaného dne 13.08.2018 Ing. Janem Benešem, znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady se zvláštní specializací na oceňování nemovitostí, a to v celkové částce 1 670 000 Kč (slovy: jeden milion šest set sedmdesát tisíc korun českých) (dále jen „**kupní cena**“). Výše uvedený znalecký posudek tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její Příloha č. 2.
2. Kupní cena bude kupujícími zaplacená na účet prodávajícího č.ú.: 69024-2000857329/0800, vedeného u České spořitelny, a.s., VS: 311880419, KS: 558, a do 21 dnů od doručení výzvy k její úhradě výše uvedené kupní ceny kupujícími. Tato výzva bude kupujícími zaslána prodávajícími neprodleně poté, kdy bude prodávajícímu v souladu s ust. § 21 odst. 1 obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění, doručeno potvrzení Magistrátu hl. města Prahy o správnosti návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujících dle této smlouvy.
3. Smluvní strany uvádějí, že v rámci převodu vlastnického práva touto smlouvou se jedná o osvobození zdanitelného plnění prodeje nemovitých věcí po uplynutí 5 let od nabytí nebo kolaudace ve smyslu ust. § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. VI. Smluvní pokuta

1. Nedojde-li k uhrazení kupní ceny dle ust. Čl. V. odst. 2. této smlouvy, ze strany kupujících, je prodávající oprávněn požadovat po straně kupujících úhradu smluvní pokuty ve výši, kterou tvoří 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Smluvní strany shodně prohlašují, že výše sjednanou smluvní pokutu považují s ohledem na hodnotu předmětu plnění dle této smlouvy za přiměřenou. Právo prodávajícího na náhradu škody či odstoupení od smlouvy není uhrazením smluvní pokuty nikterak dotčeno.
2. Nedojde-li k uhrazení celé kupní ceny dle Čl. V. této smlouvy ze strany kupujících, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit.
3. Lhůta splatnosti kupní ceny bude prodávajícími dodržena, pokud bude kupní cena připsána na bankovní účet prodávajícího nejdéle v poslední den lhůty splatnosti kupní ceny.

Čl. VII. Prohlášení smluvních stran a ostatní podmínky převodu

1. Strana kupujících prohlašuje, že:
 - a) se řádně seznámila se současným fyzickým stavem předmětu koupě, a že si je vědoma toho, že jeho stav odpovídá jeho stáří a opotřebení, s tím, že proti jeho stavu nemá jakékoli námitky;
 - b) není v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a že proti ní není vedeno jakékoli exekuční či vykonávací řízení;
 - c) je plně způsobilá uzavřít tuto smlouvu a plnit povinnosti z ní vyplývající a uzavřením této smlouvy neporušuje žádnou svou smluvní nebo zákonnou povinnost;

- d) není založen právní důvod pro relativní neúčinnost této smlouvy z důvodu na straně kupujících podle ust. § 589 a násl. OZ;
 - e) ke dni podpisu této smlouvy uhradila veškeré splatné závazky vzniklé v souvislosti s užíváním předmětu koupě, zejména pak případný dluh na nájemném, službách poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu koupě, případné dluhy z titulu pravomocně ukončených soudních sporů vedených mezi prodávajícím a kupujícími a souvisejících s předmětem koupě.
 - f) ke dni podpisu této smlouvy jsou pravomocně ukončeny veškeré soudní spory v právních věcech souvisejících s užíváním předmětu koupě mezi smluvními stranami.
2. Strana prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě nevážnou žádné služebnosti, zástavní práva nebo jiné právní povinnosti, kromě již evidovaných v katastru nemovitostí, které by bránily jeho řádnému užívání, a které by nebyly uvedeny v této smlouvě. Smluvní strany berou na vědomí, že předmět koupě netrpí vadami.
 3. Prodávající upozorňuje kupující, že na ně po nabytí vlastnického práva k předmětu koupě přejdou práva a závazky ze smluv platných ke dni podpisu této smlouvy uzavřených **Společenstvím vlastníků jednotek Malátova 434, Praha 5, IČO 02333333**, případně správcem objektu, včetně práv a povinností vyplývajících ze zápisů v katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví v části C, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Smíchov, a to věcné břemeno chůze a průchodu ke stavbě č.p. 3334 stojící na pozemku parc.č. 118/2 zřízené Smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 15.10.2010, právní účinky vkladu ke dni 05.11.2012.
 4. Předepsané nájemné za užívání předmětu koupě bude správní společností CENTRA a.s., se sídlem Plzeňská 3185/5b, 150 00 Praha 5, IČ: 18628966, která zastupuje prodávajícího, zúčtováno ke dni, ve kterém byl na základě příslušné uzavřené smlouvy o převodu předmětu koupě podán na Katastrální úřad pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha, návrh na zápis vlastnického práva ve prospěch kupujících.

Čl. VIII. Předání předmětu koupě

Smluvní strany si, s ohledem na současné faktické užívání předmětu koupě kupujícími ujednávají, že nedojde k fyzickému ani k dokladovému předání předmětu koupě a že kupující přejímá předmět koupě ve stavu ke dni uzavření této smlouvy.

Čl. IX. Vlastnické právo k předmětu převodu

1. Kupující nabydou vlastnické právo k předmětu koupě ke dni právních účinků zápisu vkladu změny vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha.
2. Ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí budou kupující vykonávat práva a povinnosti vlastníka předmětu koupě, včetně daňových povinností.
3. Návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě prodávaného touto smlouvou podá

prodávající nejpozději do 10 pracovních dní poté, co bude připsána na jeho bankovní účet kupní cena, ne však dříve, než bude prodávajícímu předán doklad o potvrzení správnosti předkládaného návrhu Magistrátem hlavního města Prahy.

4. Smluvní strany se zavazují zajistit ve společné součinnosti všechny potřebné úkony vedoucí k realizaci zápisu vlastnického i zástavního práva do katastru nemovitostí, včetně odstranění případných nedostatků konstatovaných katastrálním úřadem, které by tomuto zápisu bránily.

Čl. X. Poplatkové náklady

Strana kupujících uhradí správní poplatek za povolení zápisu vkladu změny vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě výzvy prodávajícího.

Čl. XI. Závěrečná ustanovení

1. Prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že prohlášení kupujících učiněná v této smlouvě se ukáží být v rozporu s objektivní skutečností.
2. Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit v případě, pokud nebude možné postupem podle Čl. IX. této smlouvy dosáhnout zápisu vkladu vlastnického práva kupujících k předmětu koupě do katastru nemovitostí.
3. Pro případ odstoupení od této smlouvy se smluvní strany zavazují vrátit si navzájem veškerá poskytnutá plnění.
4. Veškeré podklady zmiňované v této smlouvě považují smluvní strany za součásti této smlouvy.
5. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy, jelikož smluvní strany mají zájem na trvání této smlouvy i pro tento případ.
6. Kupující prohlašují, že byli seznámeni se skutečností, že v předmětné budově bylo založeno **Společenství vlastníků jednotek Malátova 434, Praha 5, IČO: 023 33 333**, a že nabytím vlastnického práva k předmětu koupě se stávají členem uvedeného společenství vlastníků a dále prohlašují, že jsou obeznámeni s obsahem prohlášení vlastníka.
7. Tato smlouva se řídí ust. § 2079 a násl. OZ s tím, že smluvní strany vylučují v maximálním možném rozsahu aplikaci ust. §§ 557, 1765, 1766, 1793, 1794, 1799, 1800, 1977-1979, 2002-2004 a 2108 OZ, na právní vztahy vyplývající z této kupní smlouvy.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je nezbytné její uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, nejpozději do 3 měsíců ode dne podpisu smlouvy, které provede Městská část Praha 5. Smluvní strany berou na vědomí, že zveřejnění osobních údajů ve smlouvě uveřejněné v registru smluv podle věty první se děje v souladu s tímto zákonem a s čl. 6 odst. 1 písm.

c) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

9. Tímto se ve smyslu ust. § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání městské části Praha 5, a to usnesením ZMČ č. ZMČ/7/16/2019 ze dne 05.11.2019.
10. Tato smlouva byla sepsána v 8 vyhotoveních, z nichž pro potřeby prodávajícího bude použito 5 vyhotovení, pro potřeby kupujících 2 vyhotovení a 1 vyhotovení bude použito pro potřeby úřední. Veškerá vyhotovení podepsaná oběma smluvními stranami mají právní účinky originálu.
11. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, že obsah smlouvy je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují osoby oprávněné jednat za smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

- 3 -02- 2020

V Praze dne: _____ 2020.

Za kupující:

[Redacted signature]

Mykola Koteljuk

[Redacted signature]

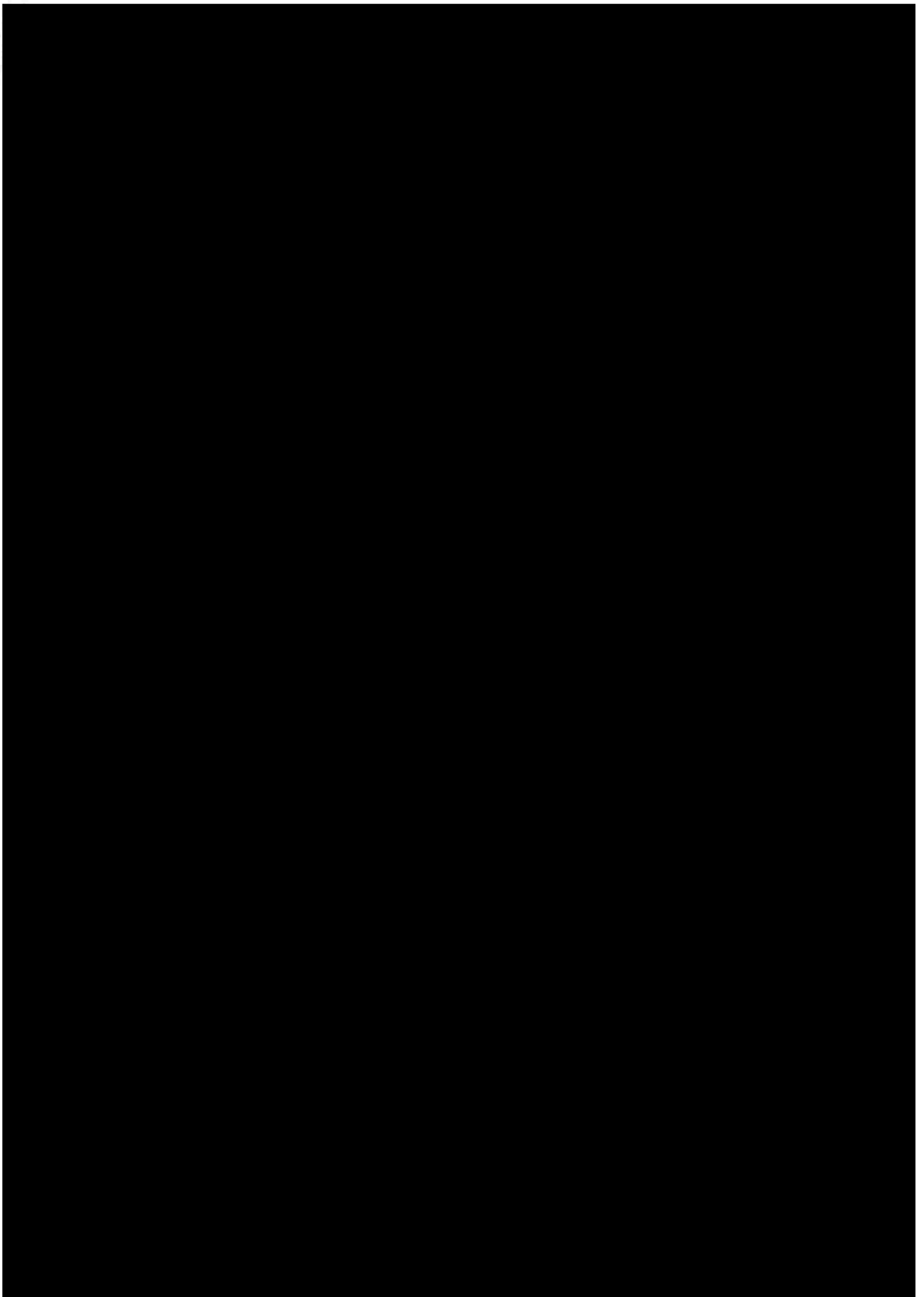
Eva Koteljuk

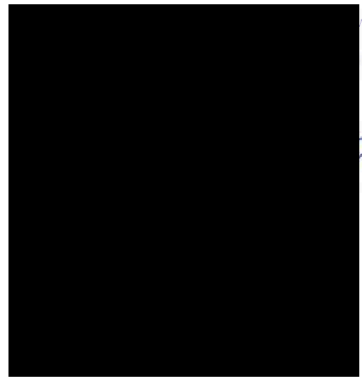
V Praze dne: 19.02. 2020.

Za prodávající:

[Redacted signature]

Městská část Praha 5
Mgr. Renáta Zajíčková,
starostka MČ Praha 5





2