



ČJ.: MUKK/13590/2020
SP. ZN.: OTÚ-MAJ/4/2020/Wo- 6228
ZNAK.: spis. a skart. : 254.3..2 – A/10

**KUPNÍ SMLOUVA PRO PŘEVOD BYTOVÉ JEDNOTKY
PODLE ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ
S VÝHRADOU ZPĚTNÉ KOUPEŘ
(dále jen „Smlouva“) uzavřená**

MEZI:

Město Kadaň,
IČO: 00261912,
Sídlo: Mírové nám. 1, 432 01 Kadaň
Zastoupené: PaedDr. Jiřím Kulhánkem, starostou města
Ve věcech smluvních: Mgr. Janem Losenickým, místostarostou
Bankovní spojení: KB Kadaň, č.ú.: 19-1725441/0100, VS 6228
(dále jen „Prodávající“); a

Manželé p. Václav Procházka, [REDACTED]
a pí Ladislava Procházková, [REDACTED]
oba bytem [REDACTED]
(dále jen „Kupující“).ý
(Prodávající a Kupující společně jen jako „Strany“, samostatně též jako „Strana“.)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Prodávající je výlučným a neomezeným vlastníkem Bytu (jak je tento pojem definován níže) a spoluvlastníkem společných částí Budovy a Pozemku (jak jsou tyto pojmy definovány níže) v rozsahu nezbytném pro uzavření této Smlouvy.
- (B) Kupující má zájem koupit a Prodávající má zájem prodat Nemovitosti (jak je tento pojem definován níže) za podmínek stanovených v této Smlouvě.

BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:

1. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

1.1 Prodávající převádí na Kupujícího vlastnické právo k následujícím nemovitostem (dále jen „Nemovitosti“):

- 1.1.1 jednotce č. 1195/004, byt, vymezené podle Zákona o vlastnictví bytů, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží uprostřed Budovy umístěné na Pozemku, o celkové podlahové ploše 53,00 m², která se skládá z předsíně o výměře 8,00 m², z koupelny o výměře 2,10 m², z WC o výměře 0,90 m², z kuchyně o výměře 7,60 m², z pokoje o výměře 17,20 m², z pokoje o výměře 17,20 m², katastrální území Kadaň, obec Kadaň, okres Chomutov, zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, na listu vlastnictví 5141 (dále jen „Byt“);
- 1.1.2 spoluvlastnickému podílu o velikosti 530/27458 na společných částech budovy čp. 1194, 1195, 1196 a 1197 umístěné na Pozemku, katastrální území Kadaň, obec Kadaň, okres Chomutov, zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, na listu vlastnictví 5140 (dále jen „Budova“); a

- 1.1.3 spoluvlastnickému podílu o velikosti 530/27458 na pozemku parc. č. 1904, 1903, 1902 a 1901, katastrální území Kadaň, obec Kadaň, okres Chomutov, zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, na listu vlastnictví 5140 (dále jen „Pozemek“), včetně veškerých součástí a příslušenství.
- 1.2 Kupující přijímá od Prodávajícího vlastnické právo k Nemovitostem, včetně veškerých součástí a příslušenství Nemovitostí.

2. KUPNÍ CENA

Za převod vlastnického práva k Nemovitostem Kupující zaplatí Prodávajícímu kupní cenu ve výši 333.100,- Kč (slovy: tři sta třicet tři tisíce jedno sto korun českých) (dále jen „Kupní cena“).

3. UHRAZENÍ KUPNÍ CENY

Kupní cena byla Prodávajícímu uhrazena v plné výši před uzavřením této Smlouvy na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy. Tuto skutečnost Strany potvrzují níže připojeným podpisem.

4. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEMOVITOSTÍ

- 4.1 Prodávající předá a Kupující převezme Nemovitosti do třiceti (30) kalendářních dnů od podpisu této Smlouvy oběma Stranami.
- 4.2 V den předání a převzetí Nemovitostí Strany podepíší protokol o předání a převzetí Nemovitostí Kupujícím (dále jen „Předávací protokol“).
- 4.3 Prodávající bude až do dne předání a převzetí Nemovitostí (podepsání Předávacího protokolu oběma Stranami) hradit veškeré náklady (poplatky i případné nedoplatky) spojené s užíváním Bytu, včetně veškerých poplatků a nedoplatků za elektrickou energii, vodné a stočné a podobně, a náklady spojené se správou Budovy ve výši určené pro Byt správcem Budovy.
- 4.4 Strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že náklady spojené se správou Budovy ve výši určené pro Byt správcem Budovy bude Kupující hradit ode dne předání a převzetí Nemovitostí (podepsání Předávacího protokolu oběma Stranami).
- 4.5 Prodávající se zavazuje informovat dodavatele služeb a médií do Bytu o převodu vlastnického práva k Bytu a poskytnout Kupujícímu veškerou součinnost potřebnou k administrativnímu i faktickému převodu dodavatelských smluv.

5. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

- 5.1 Kupující se stane vlastníkem Nemovitostí zápisem vkladu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí, a to se zpětným účinkem ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.
- 5.2 Kupující je povinen zaplatit daň z nabytí nemovité věci ve vztahu k převodu vlastnického práva k Nemovitostem na základě této Smlouvy v souladu s příslušnými právními předpisy.

6. VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTI

- 6.1 Podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího příslušnému katastrálnímu úřadu zajistí Prodávající do 3 dnů ode dne účinnosti této Smlouvy. Návrh na vklad bude podepsán všemi Stranami při podpisu této Smlouvy. Správní poplatek za podání návrhu na vklad uhradí Kupující.
- 6.2 Bez ohledu na výše uvedené se Strany dohodly, že pokud Kupující odmítne podepsat návrh na vklad při podpisu této Smlouvy nebo jej z jakéhokoli jiného důvodu řádně

nepodepíše, je Prodávající oprávněn podat návrh na vklad sám.

7. PROHLÁŠENÍ PRODÁVAJÍCÍHO

- 7.1 Prodávající prohlašuje a zaručuje Kupujícímu, že (dále jen „Prohlášení Prodávajícího“):
- 7.1.1 je plně způsobilý uzavřít tuto Smlouvu a plnit povinnosti z ní vyplývající;
 - 7.1.2 je výlučným a neomezeným vlastníkem všech Nemovitostí;
 - 7.1.3 nabyt vlastnícké právo k Nemovitostem řádně;
 - 7.1.4 s vlastnictvím Nemovitostí nejsou spojeny žádné neuhrazené závazky;
 - 7.1.5 neexistují jakákoli omezení vlastnického práva k Nemovitostem (zejména věcná břemena, právo stavby, předkupní právo) ani jakákoli přednostní práva, výhrady, zákazy zcizení nebo zatížení nebo jakákoli jiná omezení dispozičního práva týkající se Nemovitostí nebo jakékoli jejich části a
 - 7.1.6 na Nemovitostech ani na žádné jejich části nevázne jakékoli zástavní právo a neexistují žádné skutečnosti, které by zapříčinily nebo by mohly zapříčinit vznik zákonného zástavního práva ve vztahu k Nemovitostem nebo jakékoli jejich části.
- 7.2 Prodávající Kupujícímu neprodleně uhradí veškeré škody, náklady a výdaje, které mu vzniknou z důvodu, že jakékoli Prohlášení Prodávajícího se ukáže být nepravdivým nebo neúplným.
- 7.3 Prodávající se dále zavazuje, že veškerá Prohlášení Prodávajícího budou do převodu vlastnického práva k Nemovitostem na Kupujícího podle této Smlouvy pravdivá a plně účinná s výjimkou těch Prohlášení Prodávajícího, k jejichž změně dojde v důsledku jednání Kupujícího.
- 7.4 Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy nemá vůči společenství vlastníků v Budově (jako osobě odpovědné za správu Budovy) žádné dluhy související se správou Budovy. Potvrzení společenství vlastníků o této skutečnosti Prodávající předložil Kupujícímu před uzavřením této smlouvy.
- 7.5 Prodávající předal Kupujícímu energetický štítek domu při podpisu této Smlouvy, což Kupující jeho podpisem stvrzuje.

8. PROHLÁŠENÍ KUPUJÍCÍHO

- 8.1 Kupující prohlašuje a zaručuje Prodávajícímu, že (dále jen „Prohlášení Kupujícího“):
- 8.1.1 je plně způsobilý uzavřít tuto Smlouvu a plnit povinnosti z ní vyplývající;
 - 8.1.2 není ve stavu úpadku ani tento stav nehrozí; a
 - 8.1.3 nebylo proti němu zahájeno (ani nehrozí zahájení) řízení o výkon rozhodnutí a neexistují okolnosti, které by vedly nebo mohly vést k zahájení tohoto řízení.
- 8.2 Kupující Prodávajícímu neprodleně uhradí veškeré škody, náklady a výdaje, které mu vzniknou z důvodu, že jakékoli Prohlášení Kupujícího se ukáže být nepravdivým nebo neúplným.

9. Odstoupení od smlouvy

- 9.1 Aniž by bylo dotčeno právo Kupujícího odstoupit od této Smlouvy ze zákonných důvodů, Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že:
- 9.1.1 kterékoli z Prohlášení Prodávajícího se ukáže být nepravdivé nebo neúplné; nebo
 - 9.1.2 vlastnícké právo Kupujícího k Nemovitostem nebude zapsáno do katastru nemovitostí ani do 3 měsíců od uzavření této Smlouvy.
- 9.2 Aniž by bylo dotčeno právo Prodávajícího odstoupit od této Smlouvy ze zákonných důvodů, Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že:
- 9.2.1 kterékoli z Prohlášení Kupujícího se ukáže být nepravdivé nebo neúplné; nebo
 - 9.2.2 dojde k porušení závazku Kupujícího podle Odstavce 8.2 této Smlouvy.

10. ROZHODNÉ PRÁVO

Tato Smlouva a její platnost se budou řídit právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“). Vznik vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem se v souladu s ustanovením § 3063 Občanského zákoníku bude řídit Zákonem o vlastnictví bytů. Strany vylučují aplikaci (i přiměřenou) ustanovení § 2108 a § 2126 Občanského zákoníku na tuto Smlouvu a na veškerá práva a povinnosti Stran vzniklé na základě této Smlouvy.

11. OZNAMOVACÍ POVINNOST

Kupující bere na vědomí, že v souladu s ustanovením § 1177 Občanského zákoníku je povinen nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem Nemovitostí, oznámit společenství vlastníků v Budově (i) skutečnost, že je vlastníkem Nemovitostí; (ii) svou adresu; a (iii) počet osob, které budou mít v Bytě domácnost. Tato povinnost platí obdobně v případě změny těchto údajů.

12. VÝHRADA ZPĚTNÉ KOUPE

12.1 Strany se výslovně dohodly na vedlejším ujednání této Smlouvy spočívajícím ve výhradě zpětné koupě. Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné. Prodávající prodává Nemovitosti s výhradou, že má právo žádat jejich vrácení, vrátí-li Kupujícímu jím zaplacenou kupní cenu. Právo zpětné koupě může Prodávající uplatnit za splnění podmínky, že Kupující poruší svoji povinnost uvedenou v bodě 12.2 tohoto článku.

12.2 Kupující se zavazuje, že po dobu tří (3) let ode dne nabytí vlastnického práva k Nemovitostem tyto nepronajme nebo nepřevéde vlastnické právo k nim na třetí osobu aniž by k takovému právnímu jednání měl předchozí písemný souhlas Prodávajícího.

12.3 Kupující je povinen vrátit Prodávajícímu Nemovitosti v nezhoršeném stavu. Kupující nemá nárok na náklad, který vynaložil na zlepšení stavu Nemovitostí ani na mimořádný náklad pro jejich zachování.

12.4 Strany se dále dohodly, že výhrada zpětné koupě zaniká uplynutím doby tří (3) let ode dne nabytí vlastnického práva k Nemovitostem Kupujícím.

12.5 Kupující je oprávněn po zániku výhrady zpětné koupě k Nemovitostem požádat Prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě a požádat o výmaz z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem zpětné koupě z katastru nemovitostí hradí Kupující.

12.6 Ujednání obsažená v tomto článku Smlouvy se vztahují i na právní nástupce Stran.

12.7 Strany se dohodly, že sjednaná výhrada zpětné koupě se realizuje takto:

Prodávající (dále jen “Město Kadaň”) uplatní právo zpětné koupě vůči Kupujícímu písemnou formou. Kupující se zavazuje podepsat kupní Smlouvu s Městem Kadaň, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k Nemovitostem nezatíženými jakýmkoliv právy třetích osob, k nimž Město Kadaň nedalo předchozí písemný souhlas, a to ve lhůtě nejdéle šedesát (60) kalendářních dnů od doručení uplatnění práva zpětné koupě. Povinnost vrácení Nemovitostí je ze strany Kupující splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch Města Kadaně a faktickým předáním Nemovitostí na základě předávacího protokolu. Kupující učiní na svůj náklad veškeré úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo Města Kadaně bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Město Kadaň vrátí Kupujícímu kupní cenu za Nemovitosti převedené na Město Kadaň v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě do 60 kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch Města Kadaně k Nemovitostem do příslušného katastru nemovitostí, nezatíženými jakýmkoliv právy třetích osob, k nimž Město Kadaň nedalo předchozí písemný souhlas. V

případě, že k Nemovitostem bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu Kupující či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, k jehož zřízení dalo Město Kadaň předchozí písemný souhlas, je Město Kadaň oprávněno splnit svůj závazek k vrácení kupní ceny tak, že poukáže kupní cenu na účet věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva), jehož pohledávka či jiné právo bude předmětným zástavním nebo jiným právem zajištěna. Osoba oprávněná ze zástavního či jiného práva, na jejíž účet budou tyto platby provedeny je oprávněna a povinna použít tyto platby na úhradu svých pohledávek a jejich příslušenství vůči Kupující. K tomu dává Kupující neodvolatelný výslovný souhlas a pokyn.

13. POČET VYHOTOVENÍ

Tato Smlouva je uzavírána v pěti (5) vyhotoveních, přičemž Strana kupující obdrží jedno (1) vyhotovení, Strana prodávající tři (3) a jedno vyhotovení je určeno katastrálnímu úřadu jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí.

14. PLATNOST A ÚČINNOST

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

15. SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva města Kadaně č. 45/2020 ze dne 12.03.2020. V souladu s § 41 zák. č. 128/2000 Sb. byl záměr obce prodat předmětné Nemovitosti schválen radou města dne 23.01.2020 usn. č. 52/2020 a zveřejněn na úřední desce MÚ dne 28.01.2020 a sejmout 12.02.2020.

16. ZVEŘEJNĚNÍ V REGISTRU SMLUV

Tato smlouva bude zveřejněna městem v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

V Kadani dne

Za Prodávajícího:

Kupující:

.....
Mgr. Jan Losenický
místostarosta města

.....
p. Václav Procházka

.....
pí Ladislava Procházková

