

II. Vymezení předmětu koupě

1. Předmětem koupě dle této smlouvy je jednotka č. **265/1** uvedená v článku I. odst. 2 této smlouvy. Vymezení jednotky č. 265/1 je součástí prohlášení vlastníka ze dne 6.12.2019 dle předchozího článku smlouvy, kde je podrobně popsán byt včetně všech součástí a příslušenství a společné části nemovité věci, jež jsou zahrnuty v jednotce č. 265/1. Kupující prohlašuje, že se s prohlášením vlastníka před podpisem této smlouvy seznámil.

2. Výše spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci je dána poměrem podlahové plochy bytu zahrnutého v převáděné jednotce k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v domě.

III. Předmět smlouvy

Prodávající touto kupní smlouvou prodává kupujícímu předmět koupě uvedený v článku II. odst. 1 této smlouvy, a kupující tento předmět koupě kupuje do svého společného jmění manželů a zavazuje se zaplatit prodávajícímu kupní cenu podle čl. IV. a V. této smlouvy.

IV. Kupní cena

1. Kupní cena se sjednává dohodou smluvních stran v částce **2.886.742,- Kč** (slovy: Dva miliony osm set osmdesát šest tisíc sedm set čtyřicet dva korun českých).

2. Podkladem pro stanovení kupní ceny je znalecký posudek č. 9073/2019, vyhotovený soudním znalcem Ing. Václavem Myslíkem. Cena podílu na pozemcích, jež jsou společnými částmi nemovité věci, je určena podle cenové mapy pozemků platné ke dni schválení záměru prodeje.

3. Kupní cena již zahrnuje slevu ve výši 25 %, kterou poskytl prodávající kupujícímu v souladu s platnými pravidly prodeje bytových jednotek za převzetí závazku nepřevést jednotku na třetí osobu dle čl. IX. odstavce 2 této smlouvy.

V. Platební podmínky a zajištění závazku zaplatit kupní cenu

1. Kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu **2.886.742,- Kč** takto:

- první část kupní ceny ve výši **1.086.742,- Kč** (slovy: Jeden milion osmdesát šest tisíc sedm set čtyřicet dva korun českých) z vlastních prostředků převodem na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy do 30-ti dnů ode dne sdělení prodávajícího, že smlouva byla uveřejněna v registru smluv a
- druhou část kupní ceny ve výši **1.800.000,- Kč** (slovy: Jeden milion osm set tisíc korun českých) prostřednictvím hypotečního úvěru od Českomoravské stavební spořitelny, a.s., IČO: 492 41 397, se sídlem Praha 10, Vinohradská 3218/169 (dále jen „banka“) ve lhůtě odpovídající podmínkám banky pro čerpání úvěru, na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy

2. Pro případ prodlení kupujícího se zaplacením první části kupní ceny delším než 60 dnů ode dne sdělení prodávajícího, že smlouva byla uveřejněna v registru smluv, se sjednává povinnost kupujícího zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10% z kupní ceny sjednané v čl. IV. této smlouvy, kterou je kupující povinen prodávajícímu zaplatit do 15 dnů od výzvy prodávajícího k úhradě smluvní pokuty. Smluvní pokutu je kupující povinen zaplatit bez ohledu na to, zda porušení smluvní pokutou zajištěné povinnosti zavinil či nikoliv. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen závazek splnit utvrzenou povinnost.

3. Pokud kupující neuhradí první část kupní ceny ani ve lhůtě 60 dnů ode dne **uveřejnění smlouvy v registru smluv**, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit a požadovat náhradu veškerých prokazatelných nákladů,

které vynaložil v souvislosti s uzavřením této smlouvy, jakož i škody, která mu v důsledku odstoupení od smlouvy vznikla. Odstoupením od této smlouvy nejsou dotčeny nároky prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty a úroků z prodlení.

4. Pro případ, kdy kupující nebude moci uhradit celou kupní cenu nejdéle před podáním návrhu na vklad práva podle této smlouvy do veřejného seznamu, zavazuje se sepsat notářský zápis, pořízený notářem určeným prodávajícím a podle pokynů prodávajícího na náklad kupujícího, o dohodě smluvních stran, kterou se kupující zaváže splnit své peněžité povinnosti podle této smlouvy, a v níž svolí, aby podle tohoto zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí nebo exekuce, jestliže tyto své povinnosti řádně a včas nesplní (dále jen „Notářský zápis“).

5. Kupující není oprávněn započítat žádné své splatné pohledávky za prodávajícím vůči peněžitým pohledávkám prodávajícího za ním podle této smlouvy.

VI. Práva a závazky, věcné břemeno

1. Na vlastníky jednotek a na jejich právní nástupce přechází práva a závazky v souvislosti s uzavřením smluv na odběr pitné vody a stočného, odběr tepla a TUV, odvozu domovního odpadu, údržbu výtahů, odběru elektrické energie pro společné části Domu, odběru plynu pro společné části a správu budovy. V době zápisu Prohlášení vkladem do katastru nemovitostí jsou tyto smlouvy vlastníkem nemovité věci platně uzavřeny.

2. Na vlastníky jednotek a na jejich právní nástupce přechází povinnost uzavřít k výzvě Magistrátu hlavního města Prahy učiněné do 5 let smlouvu o bezúplatném umístění a provozování Městského kamerového systému hl. m. Prahy nebo prvku Městského rádiového systému hl. m. Prahy nebo Autonomního systému varování hl. m. Prahy na převáděném objektu a s tím i souvisejícího technologického zařízení, zejména kamery nebo sirény, přenosových technologií, rozvodů, kabelů a antén, včetně práva na napojení předmětného zařízení na samostatně jištěný měřený odběr v rozvaděči elektrické energie, a dále v právu přístupu do objektu osob, pověřených zajišťováním provozu, provozní údržby a oprav tohoto zařízení za účelem provozování, údržby a oprav předmětného zařízení, a to vše v souladu se zákonem č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, v platném znění.

3. Na vlastníky jednotek a na jejich právní nástupce přechází závazek vyplývající ze smlouvy o realizaci kabelového televizního systému na území Městské části Praha 3, uzavřené dne 21. 7. 1994 mezi Městskou částí Praha 3 a společností UPC Česká republika, s.r.o., IČ 00562262, se sídlem Praha 4 – Nusle, Závíšova 502/5, PSČ 140 00, spočívající v právu společnosti UPC Česká republika, s.r.o. vybudovat, provozovat a udržívat televizní kabelový systém v domě pokud alespoň jeden zájemce v domě řádně objedná tuto službu.

4. Na vlastníky jednotek a jejich právní nástupce přechází právo odběru tepla a TUV z kotelny, umístěné v budově č.p. 1046, která je součástí pozemku parc.č. 1852/2, k.ú. Žižkov, Jeseniova 35.

5. Na vlastníky jednotek přechází se vznikem vlastnického práva k jednotce věcné břemeno (podle listiny) – umístění a provozování součásti distribuční soustavy trafostanice TS 5256 včetně kabelového napojení, umístěné v 1. podzemním podlaží budovy dle čl. III smlouvy, oprávnění pro PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 27376516, týkající se pozemku parc. č. 1887/2, zřízeno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná č. sml. 2016/00412/OMA-ONNM, PRE: VV/G33/11494/1633413 ze dne 31.05.2016, s právními účinky zápisu k okamžiku 19.07.2019 08:07:05, zápis proveden 12.08.2016, vedeno pod č.j. V-50874/2016-101.

6. Na vlastníky jednotek a na jejich právní nástupce přechází závazek umožnit k tomu příslušným orgánům kontrolu stavu obálky či střechy budovy, na jejichž zateplení byla prodávajícímu poskytnuta dotace Státního fondu životního prostředí z programu „Nová zelená úsporám“ a závazek zdržet se zásahů do obálky (střechy) budovy, které by mohly znehodnotit zateplení a v důsledku toho narušit energetické úspory budovy, a to nejméně po dobu 10 let.

7. Na vlastníky jednotek a na jejich právní nástupce přechází závazek zachovat v budově zařízení a rozvody pro areálové osvětlení, včetně povinnosti umožnit vstup do budovy osobám pověřeným zajišťováním provozu, údržby a oprav toho zařízení, a to vše v souladu se zákonem o elektronických komunikacích.

8. Na vlastníky jednotek a jejich právní nástupce přechází se vznikem vlastnického práva k jednotce oprávnění z věcného břemene (podle listiny) – zřízeného ke služebnému pozemku číslo parcelní 1896/6, v katastrálním území Žižkov, které spočívá v právu umístit pod povrchem služebného pozemku shora uvedený dům, zejména jeho společné části a jednotku č 297/101 (garáž) vymezenou v nemovité věci uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy a v právu provádět údržbu, opravy a rekonstrukce Domu a užívat Dům, které bylo zřízené na základě Prohlášení vlastníka nemovité věci o zřízení služebnosti jednostranným prohlášením oprávněného a povinného v jedné osobě.

9. Na nemovité věci neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena nebo jiná omezení vlastnických práv, vyjma výše uvedených.

VII. Prohlášení kupujícího

1. Kupující prohlašuje, že je nájemcem bytu zahrnutého v jednotce č. 265/1, a že je seznámen se současným fyzickým stavem a jakostí předmětu koupě, tak jak jsou popsány ve znaleckém posudku specifikovaném v čl. IV. odst. 2 této smlouvy, a v tomto stavu a jakosti jej do svého společného jmění manželů kupuje.

2. Kupující dále prohlašuje, že jednotku, která je předmětem koupě dle této smlouvy, fakticky a řádně užívá a nedluží za nájem a služby s jejím užíváním spojené.

3. Kupující prohlašuje, že se seznámil s obsahem návrhu stanov společenství vlastníků, s návrhem souhlasí a zavazuje se s těmito stanovami vyslovit souhlas.

4. Kupující dále prohlašuje, že se zavazuje dodržovat jako vlastník jednotky v domě veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění.

5. Kupující výslovně prohlašuje, že se zavazuje zachovat jednotku k účelům trvalého bydlení, a to minimálně v rozsahu, jaký byl ke dni koupě.

6. Kupující prohlašuje, že byl prodávajícím seznámen s průkazem energetické náročnosti domu, resp. s vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky.

7. Kupující prohlašuje, že byl seznámen s obsahem potvrzení správce domu o dlužích souvisejících se správou domu a pozemku, respektive o tom, že takové dluhy nejsou.

VIII. Převod vlastnictví a přechod nebezpečí škody na věci

1. Sjednává se, že návrh na vklad vlastnických práv podle této kupní smlouvy (včetně zákazu zcizení) bude podán společný. Návrh na vklad vlastnických práv bude vyhotoven prodávajícím ve dvou vyhotoveních, která podepíší smluvní strany současně s podpisem kupní smlouvy kupujícími. Podepsané vyhotovení návrhu na vklad společně s akceptovanou kupní smlouvou převezme prodávající, který poté podá návrh na vklad k potvrzení správnosti Magistrátu hl.m. Prahy. Po potvrzení návrhu na vklad Magistrátem hl. m. Prahy a poté, co kupující splnil svou povinnost zaplatit kupní cenu, je prodávající povinen bez zbytečného odkladu podat příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad práv dle této smlouvy. Kupující je povinen zdržet se podání vlastního návrhu na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy. Porušení této povinnosti kupujícího je porušením této smlouvy podstatným způsobem a zakládá právo prodávajícího od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od této smlouvy nejsou dotčeny nároky prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty a úroků z prodlení.

2. Právní mocí rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu vlastnických práv dle této smlouvy přejdou s účinky ke dni podání návrhu na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí na kupujícího veškerá práva a povinnosti vlastníka jednotky.

3. Vzhledem ke skutečnosti, že kupující již předmět koupě vymezený v čl. II. kupní smlouvy v době uzavření této smlouvy užívá, přechází na něj nebezpečí škody na věci uzavřením této kupní smlouvy.

IX. Ostatní ujednání

1. Strany prohlašují, že účelem této kupní smlouvy je umožnit stávajícím nájemcům bytových jednotek ve vlastnictví Hlavního města Prahy svěřených do správy prodávajícího získat vlastní bydlení za zvýhodněných podmínek při jeho zachování pro účely trvalého bydlení těchto nájemců, případně členů jejich rodiny. Smluvní strany této kupní smlouvy prohlašují, že závazek kupujícího nepřevést předmět koupě po dobu šesti let ode dne nabytí vlastnického práva dle této smlouvy na třetí osobu, jakož i s tím související zákaz zcizení zapisovaný do veřejného seznamu, považují za přiměřená opatření k naplnění účelu této kupní smlouvy.

2. Kupující se zavazuje, že po dobu šesti let ode dne nabytí vlastnického práva k jednotce dle této smlouvy nepřevéde jednotku na třetí osobu, přičemž za převod vlastnického práva k jednotce na třetí osobu se pro tyto účely nepovažuje převod vlastnického práva na děti, vnuky, rodiče, sourozence, manžela či manželku v rámci zúžení, rozšíření či vypořádání společného jmění nebo na partnera či partnerku ve smyslu zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství, v platném znění (dále jen „Oprávněné osoby“). Kupující a Oprávněná osoba jsou povinny svůj příbuzenský vztah prodávajícímu prokázat, a to rodnými listy, oddacím listem, dokladem o uzavření registrovaného partnerství, případně jiným vhodným dokumentem. Za převod vlastnického práva k jednotce na třetí osobu se dále nepovažuje realizace případného zástavního práva zřízeného ve prospěch banky a sloužícího k zajištění hypotečního úvěru poskytovaného kupujícímu za účelem financování kupní ceny; tuto skutečnost prodávající na žádost banky písemně potvrdí. Kupující se zavazuje o realizaci zástavního práva banky uvedeného v předchozí větě tohoto odstavce neprodleně informovat prodávajícího.

3. Za účelem zajištění závazku kupujícího nepřevést jednotku na třetí osobu uvedeného v odstavci 2 tohoto článku se sjednává zákaz zcizení ve formě věcného práva, a to na dobu šesti let ode dne nabytí vlastnického práva kupujícího k jednotce na základě této smlouvy. Zákaz zcizení bude z veřejného seznamu vymazán na základě žádosti kupujícího, popř. jeho právního nástupce, a na jeho náklady po uplynutí této doby.

4. V případě převodu vlastnického práva k jednotce na Oprávněné osoby nebo v případě převodu vlastnického práva v důsledku realizace zástavního práva banky v souladu s odstavcem 2 tohoto článku poskytne prodávající nezbytnou součinnost k zápisu vlastnického práva k jednotce ve prospěch nového nabyvatele. Prodávající není povinen součinnost poskytnout, dokud mu nebude předložena podepsaná převodní smlouva zavazující nového nabyvatele ve smyslu ustanovení článku VI. odst. 6. této smlouvy.

5. Smluvní strany si dále na základě vzájemné dohody sjednávají na dobu šesti let ode dne nabytí vlastnického práva kupujícího k jednotce dle této smlouvy výhradu zpětné koupě. Prodávající prodává kupujícímu jednotku s výhradou, že má právo žádat vrácení jednotky, vrátí-li kupujícímu zaplacenou kupní cenu dle této smlouvy. Prodávající je výhradu zpětné koupě oprávněn uplatnit pouze v případě, kdy ho o to kupující písemně požádá. Kupující musí ve své žádosti či v návaznosti na svou žádost prodávajícímu doložit, že se bez vlastního zavinění dostal do tíživé životní situace a že v případě uplatnění výhrady zpětné koupě vrátí prodávajícímu jednotku v nezhoršeném stavu. Kupující se vzdává případného nároku na náhradu nákladů, které vynaložil či vynaloží na zhodnocení jednotky, jakož i nákladů na její zachování, včetně nákladů mimořádných, a zavazuje se, že takové náklady vůči prodávajícímu neuplatní. Smluvní strany sjednávají, že prodávající není povinen žádosti kupujícího o uplatnění výhrady zpětné koupě vyhovět, přičemž kupující bere na vědomí, že prodávající je povinen při svém rozhodování o žádosti kupujícího jednat s péčí řádného hospodáře. Prodávající a kupující se pro případ, že bude uplatněna výhrada zpětné koupě dle tohoto odstavce, zavazují k poskytnutí vzájemné součinnosti a v případě potřeby též k součinnosti ve vztahu k bance tak, aby byly nároky všech stran vztahující se k předmětu koupě zcela uspokojeny, tj. prodávající eventuálně vstoupí do stávajících vztahů kupujícího k bance ke dni účinnosti výhrady zpětné koupě.

6. Výhrada zpětné koupě dle odstavce 5 tohoto článku se sjednává ve formě věcného práva, a to na dobu šesti let ode dne nabytí vlastnického práva kupujícího k jednotce na základě této smlouvy. Výhrada zpětné koupě bude z veřejného seznamu vymazána na základě žádosti kupujícího, popř. jeho právního nástupce, a na jeho náklady po uplynutí této doby, případně na základě společné žádosti prodávajícího a kupujícího, popř. jejich právních nástupců, i před uplynutím této doby.

7. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.

8. Daň z nabytí nemovitých věcí hradí podle zákona č. 254/2016 Sb., kterým se mění zákonné opatření Senátu ČR č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, kupující.

X. Společná ustanovení

1. Náklady spojené s uzavřením této kupní smlouvy nese každá strana ze svého. Náklady spojené se správním řízením o vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí podle této kupní smlouvy hradí kupující. Kupující při podpisu této smlouvy předal prodávajícímu kolkovou známku v hodnotě 2.000,- Kč, což prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje a zavazuje se tuto kolkovou známku použít na úhradu správního poplatku spojeného se vkladem vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

2. Doručuje-li se listina podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní druhé smluvní straně, doručuje se na adresu sdělenou druhou smluvní stranou, na adresu kde se druhá smluvní strana zdržuje, případně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Činí-li se podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní písemné adresné právní jednání, doručuje se buď osobně, u prodávajícího výlučně do podatelny úřadu městské části, nebo doporučenou zásilkou s doručenkou do vlastních rukou prostřednictvím České pošty s.p. V případě, že písemnosti budou provozovatelem poštovní služby vráceny prodávajícímu jako nedoručené, považuje se pro účely této smlouvy za den doručení takové zásilky den, kdy byla zásilka uložena na dodací poště.

3. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této kupní smlouvy, pak taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost ostatních závazků z této kupní smlouvy.

4. Právní vztahy v této smlouvě výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.

5. Tato smlouva byla vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž každý kupující obdrží jeden a prodávající dva, jeden stejnopis bude použit pro potřeby vkladu do katastru nemovitostí.

6. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří příloha č. 1 - Půdorysná schémata určující polohu jednotek a společných částí budovy s údaji o podlahových plochách jednotek.

7. Podepsáním této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany Městské části Praha 3 uveřejněny, a to i v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.“

8. Smluvní strany této kupní smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle, poctivě a v dobré víře, s tím, že úmysl je oběma smluvním stranám dobře znám a obě smluvní strany rozumí všem užitým výrazům, na projev čehož připojují své podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

Prodávající:

Kupující:

.....
Jiří Ptáček
starosta městské části
zastoupen RNDr. Janem Maternou, Ph.D.
na základě plné moci

.....
Bc. Jirí Flaška

.....
Ing. Lenka Flašková

Doložka dle §43 odst.1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 3. Záměr byl zveřejněn od 8.11.2019 do 25.11.2019.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím ZMČ Praha 3, a to usnesením č. 138 ze dne 28.1.2020.