

KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY

podle ust. § 2079 an. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

1. Město Přeštice

se sídlem Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice
IČO: 00257125
zastoupené Mgr. Karlem Naxerou, starostou

(na straně jedné jako „prodávající“)

a

2. Petr Brož

R.č.: [REDACTED]
Rok narození: 1972
Trvalé bydliště: [REDACTED] Přeštice

(na straně druhé jako „kupující“)

tuto

kupní smlouvu o převodu vlastnictví jednotky

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající tímto prohlašuje, že je na základě prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci dle ust. § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Obč.Z.**“) výlučným vlastníkem **jednotky č. 1148/1**, jednotka vymezená podle občanského zákoníku, způsob využití byt, vymezená v pozemku parc. č. st. 2452/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 398 m², jehož součástí je budova bytového domu č.p. 1148, 1149, přičemž vlastnické právo k tomu pozemku je zapsané na LV č. 4192, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih; tato jednotka č. 1148/1 zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 5290/93840, v obci a k. ú. Přeštice (vše dále též jako „**nemovitost**“ anebo „**předmět koupě**“).
2. Kupující prohlašuje, že je ke dni uzavření této smlouvy řádným nájemcem nemovitosti a nemá vůči prodávajícímu jakékoli závazky po splatnosti.
3. Smluvní strany uzavírají tuto kupní smlouvu v souladu pravidly ZM č. 1/2018 pro prodej bytových jednotek ve vlastnictví města Přeštice v období 2018 – 2021, která byla schválena zastupitelstvem města Přeštice konaném dne 19. 4. 2018 usnesením č. B/5 (dále jen „**Pravidla prodeje bytových jednotek**“).

II. Předmět smlouvy

V souladu s ust. § 2079 Obč.Z. se prodávající zavazuje předmět koupě uvedený v ust. čl. I. odst. 1 této kupní smlouvy odevzdat kupujícímu a umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k této nemovitosti a kupující se zavazuje nemovitost převzít a zaplatit za ni kupní cenu dohodnutou v ust. čl. III. této kupní smlouvy. Prodávající tedy tímto prodává kupujícímu nemovitost uvedenou v ust. čl. I. této kupní smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, a kupující nemovitost od prodávajícího za dohodnutou kupní cenu dle ust. čl. III. této kupní smlouvy kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

III. Kupní cena, platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly, že **kupní cena za nemovitost uvedenou v ust. čl. I. této kupní smlouvy činí 333 070 ,- Kč** (slovy: třístatřicettřítisícisedmdesát korun českých).
2. Smluvní strany ujednaly, že **kupní cena ve výši 333 070,- Kč bude kupujícím hrazena** ve lhůtě do **60 dnů ode dne uzavření této smlouvy**, a to z úvěru poskytnutého Českou spořitelnou, a. s. v plné výši, bezhotovostním způsobem ve prospěch bankovního účtu prodávajícího vedeného u Komerční banky, a. s. **č. ú. 19-829361, VS: 11481.**
3. Smluvní strany ujednávají, že prodlení kupujícího s plněním kupní ceny po dobu delší než 20 dnů se ve smyslu ust. § 2002 Obč.Z. považuje za podstatné porušení této smlouvy a prodávající je oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit.
4. V případě úhrady kupní ceny nebo její části z hypotečního úvěru se prodávající zavazuje poskytnout kupujícímu součinnost nutnou pro vyplacení prostředků z úvěru dle čl. III. odst. 2 písm. a) této smlouvy spočívající v podpisu zástavní smlouvy k zajištění tohoto úvěru zástavním právem k nemovitosti ve prospěch úvěřující banky, to vše však pouze v případě, že mu bude prokázáno, že prostředky z takového úvěru budou vyplaceny pouze způsobem uvedeným v čl. III. odst. 2 této smlouvy.
5. Pro případ prodlení kupujícího s úhradou kupní ceny (jakékoli její části) po dobu delší než 10 dnů, se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč.
6. Kupní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku vypracovaného Ing. Petrem Ortem ve spojení s Pravidly prodeje bytových jednotek.

IV. Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající ujišťuje kupujícího a ručí mu za to, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, že na této nemovitosti nevázne žádné zástavní právo, věcné břemeno ani jiné právní povinnosti nebo právní vady, než které jsou uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí ke dni uzavření této smlouvy.

Prodávající dále prohlašuje, že je plně oprávněn a způsobilý uzavřít tuto smlouvu, vykonávat svá práva a plnit své závazky podle této kupní smlouvy.

2. Prodávající dále prohlašuje, že si není vědom toho, že by jakékoli návrhy prodávajícího či třetích osob na zápis práv uvedených v ust. čl. IV. odst. 1 této kupní smlouvy zatěžujících nemovitost uvedenou v ust. čl. I. této kupní smlouvy do katastru nemovitostí, byly projednávány katastrálním úřadem. Nemovitost není ani předmětem žádných nájemních nebo podnájemních smluv či jiných obdobných smluv (vyjma práv kupujícího), kterými by třetí osoba získala právo užívat nemovitost či jakoukoliv její část. Nemovitost či jakákoliv její část není předmětem restitučního řízení ani žádného insolvenčního či podobného řízení, ani nepodléhá řízení o výkonu soudního nebo správního rozhodnutí.
3. Prodávající dále prohlašuje, že nebyla uzavřena žádná smlouva týkající se převodu nemovitosti nebo jakékoli její části ani týkající se převodu jakéhokoli práva ve vztahu k nemovitosti ani nebyla uzavřena žádná smlouva týkající se vkladu nemovitosti nebo její části do základního kapitálu obchodní společnosti či družstva. U finančních úřadů neexistují žádné finanční závazky ani daňové nedoplatky, které by způsobily vznik zástavního práva k nemovitosti či vedení exekuce na nemovitost.
4. Prodávající tímto ve smyslu ust. § 1186 odst. 2 Obč.Z. prohlašuje, že neexistují žádné nedoplatky spojené s financováním oprav a správy budovy a společných prostor v budově.
5. Prodávající prohlašuje, že zde nejsou žádná jiná právní jednání, která by ohledně nemovitosti dle této smlouvy zakládala výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána ve veřejných seznamech, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně předmětu převodu podle této smlouvy podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
6. Prodávající prohlašuje, že uzavřením této smlouvy nedojde ke zkrácení možnosti uspokojení vykonatelných i nevykonatelných pohledávek věřitelů prodávajícího. Prodávající dále prohlašuje, že touto smlouvou nedochází k převzetí majetku prodávajícího ani jeho poměrně určené části ve smyslu ust. § 1893 Obč.Z.
7. Kupující prohlašuje, že si převáděnou nemovitost prohlédl a je výborně srozuměn s jejím právním i faktickým stavem, proti kterému nemá žádné výhrady, neboť nemovitost užívá na základě nájemní smlouvy a v tomto stavu převáděnou nemovitost kupuje. Kupující podrobně prostudoval výpis z listu vlastnictví k nemovitosti a je podrobně seznámen se všemi skutečnostmi dostupnými a zjištěnými z katastru nemovitostí.
8. Kupující bere na vědomí, že v době převodu vlastnického práva bude na nemovitosti váznout zástavní právo úvěřující banky dle čl. III. odst. 4 této smlouvy.
9. Kupující deklaruje svoje srozumění s tím, že je v souladu s ust. § 1177 Obč.Z. povinen oznámit odpovědné osobě za správu domu nabytí vlastnického práva k jednotce včetně své adresy a počtu osob, které s ním budou mít v jednotce domácnost, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne nabytí vlastnického práva k jednotce.

10. Kupující prohlašuje, že byl seznámen s energetickou náročností převáděné nemovitosti v souladu s ustanovením § 7a zákona č. 406/2000 Sb., a touto smlouvou na sebe přebírá veškerá práva a povinnosti vlastníka předmětu koupě vyplývající ze zákona.

V.

Omezení vlastnického práva

1. Smluvní strany ve smyslu ust. § 1761 Obč.Z. sjednávají zákaz zcizení a zatížení nemovitosti bez předchozího souhlasu prodávajícího jako věcné právo, a to na dobu **10 let** ode dne zápisu tohoto věcného práva do katastru nemovitostí. Zákaz zcizení se nevztahuje na výkon zástavního práva, je-li zástavním věřitelem banka či jiná finanční instituce, jejímž předmětem podnikání je poskytování úvěrů, poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření, a podléhá dozoru České národní banky. Prodávající v souladu s ujednáním v čl. V. odst. 1 věta první této smlouvy souhlasí se zřízením zástavního práva k nemovitosti ve prospěch České spořitelny, a.s..
2. Kupující není vzhledem ke sjednání zákazu zcizení a zatížení nemovitostí dle čl. V. odst. 1 této smlouvy bez předchozího souhlasu prodávajícího oprávněn:
 - a) nemovitost zatížit jakýmkoli věcným právem (zejména zástavním právem, předkupním právem, věcným břemenem, právem stavby) nebo závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které jej omezovalo v možnosti disponovat s nemovitostí či snižovalo její tržní hodnotu;
 - b) nemovitost na kohokoli převést nebo ji vyčlenit ze svého vlastnictví ani svěřit správci za účelem zřízení svěřenského fondu.
3. Smluvní strany v souladu s ust. § 2140 Obč.Z. ujednávají předkupní právo prodávajícího k nemovité věci. Smluvní strany rozšiřují předkupní právo též na všechny úplatné či bezúplatné převody (darování, směna, vklad do základního kapitálu obchodní korporace, apod.). Předkupní právo k nemovitosti se ve smyslu ust. § 2144 Obč.Z. zřizuje jako právo věcné a bude zapsáno do katastru nemovitostí. Předkupní právo se ujednává na dobu 10 let ode dne zápisu tohoto věcného práva do katastru nemovitostí.
4. Podle předkupního práva sjednaného ust. čl. V. odst. 3 této smlouvy vzniká kupujícímu povinnost nabídnout nemovitost prodávajícímu, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě.
5. Pro případ porušení povinnosti zdržet se dispozice s nemovitostí dle čl. V. odst. 1, 2 této smlouvy či pro případ porušení předkupního práva dle čl. V. odst. 3, 4 této smlouvy, je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 75 % z kupní ceny dle čl. III. odst. 1 této smlouvy. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na dalším trvání zákazu zcizení a zatížení či předkupního práva.

VI. Povinnosti spojené s předáním

1. Smluvní strany potvrzují, že kupující převzali nemovitost před podpisem této smlouvy.
2. Okamžikem uzavření této smlouvy přechází na kupujícího plody a užitky nemovitých věcí i nebezpečí škody a nahodilé zkázy na nemovitých věcech.
3. Kupující se tímto zavazuje platit zálohy a všechny platby související s užíváním nemovitosti ode dne uzavření této smlouvy.
4. Kupující svým podpisem vyjadřuje svůj souhlas se zpracováním svých osobních údajů a to v rozsahu jména, příjmení, data narození, vč. rodného čísla, adresy pobytu, a dále údajů týkajících se vybavení bytu, výpočtu výše nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu a s jejich předáním správci za účelem jejich dalšího zpracování při správě domu v rozsahu dle prohlášení vlastníka a ust. § 1189 Obč.Z.. Správou domu je pověřeno Stavební bytové družstvo Plzeň - jih se sídlem v Přešticích, IČ 00040738, se sídlem Hlávkova 23, Přeštice.

VII. Nabytí vlastnického práva

1. Kupující nabude vlastnictví k převáděné nemovitosti uvedené v ust. čl. I. této kupní smlouvy vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - jih. Smluvní strany jsou vázány touto smlouvou jejím uzavřením. Pro účely této smlouvy se strany dohodly, že smlouva bude uzavřena v době, kdy poslední strana pod její písemné vyhotovení připojí svůj podpis.
2. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnických práv na základě této smlouvy vyzve smluvní strany k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnických práv k předmětné nemovitosti popsané výše v čl. I. této smlouvy do katastru nemovitostí povolen. Bude-li návrh na vklad pravomocně zamítnut, zavazují se obě strany do 15 dní sepsat novou kupní smlouvu shodného obsahu, jen s případnými úpravami, které budou nezbytné pro úspěšné povolení vkladu příslušným katastrálním úřadem.
3. Prodávající se zavazuje, že po uzavření této kupní smlouvy bez předchozího písemného souhlasu kupujícího nezřídí k tíži nemovitosti žádné věcné břemeno, zástavní či předkupní právo, nezatíží je žádným dluhem, nepronajme (vyjma kupujícímu), neprodá, nedaruje, jinak nepřevede ani nebude usilovat o jejich převod, nevloží tyto nemovitosti do základního kapitálu žádné společnosti nebo družstva, nepodepíše, nevypoví ani neprovede změnu žádné smlouvy, listiny či ujednání ve vztahu k této nemovitosti nebo ke kterékoli její části ani neučiní žádné opatření, které by snížilo hodnotu nemovitosti.
4. Účastníci se zavazují, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí nepodají dříve, než bude zaplacená kupní cena specifikovaná v čl. III odst. 2 této smlouvy, a to v celé své výši. Pro případ porušení povinnosti dle věty předchozí je druhá strana oprávněna od této smlouvy odstoupit. Návrh na vklad podá prodávající nejpozději ve lhůtě 14 dnů

od kumulativního splnění poslední z těchto podmínek: a) zaplacení celé kupní ceny a b) vzniku společenství vlastníků jednotek (zápisu do rejstříku společenství). Prodávající je dle svého uvážení oprávněn podat návrh na vklad i dříve, kdykoliv po podpisu kupní smlouvy.

5. Smluvní strany ujednávají, že správní poplatek spojený s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu uhradí kupující. Kupující provede úhradu správního poplatku tím způsobem, že předá odpovídající částku k rukám prodávajícího před podáním návrhu na vklad vlastnického práva.
6. Pro případ, že bude vůči kupujícímu zahájeno insolvenční řízení podle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v době před podáním návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, smluvní strany nepodají návrh na vklad vlastnického práva dříve, než bude insolvenční řízení pravomocně skončeno. Pro případ, že v insolvenčním řízení bude rozhodnuto o úpadku kupujícího, anebo v případě, že nebude insolvenční řízení pravomocně skončeno ve lhůtě do 12ti měsíců od jeho zahájení, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je sepsána v rozsahu osmi článků, ve čtyřech vyhotoveních, po jednom pro každého účastníka, jedno pro úvěrující banku a jedno pro potřeby řízení o vkladu do katastru nemovitostí.
2. Záměr města Přeštice prodat nemovitost dle této smlouvy byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zveřejněn.
3. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva města Přeštice dne 10.12.2020 č. B/3.a).
4. Tato kupní smlouva bude zveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
5. V souladu s ust. § 564 Obč.Z. smluvní strany ujednaly, že vznik, změna či zánik právních následků zamýšlených touto smlouvou může být činěna toliko a výhradně jen v písemné formě. Jednání v jakékoli jiné formě nezakládá mezi stranami právních následků.
6. Smluvní strany deklarují, že obsah této smlouvy vznikl na základě oboustranné souhlasné vůle, když obě strany měly možnost se podílet na úpravě práv a povinností v této smlouvě konstituovaných a tato smlouva je tedy výsledkem vzájemných negociačních jednání. Tato smlouva představuje pravou, vážnou a svobodnou vůli smluvních stran. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti některé strany, a že vzájemné plnění smluvních stran není v hrubém nepoměru.

Přílohy:

- *Schéma bytové jednotky*
- *Schéma podzemního podlaží*

V Přešticích dne 4. 1. 2021

V Přešticích dne 6. 1. 2021

Prodávající:

Kupující:

město Přeštice

Petr Brož