



OBCH/0063/2008

Obch Z 68/08

Město Šumperk, se sídlem v Šumperku, nám. Míru 1
zastoupené starostou Mgr. Zdeňkem Brožem
IČ 00303461
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Šumperk
č.ú. [REDACTED]

na straně jedné jako budoucí prodávající

a

Eva Podhrázká
r.č. 76 [REDACTED]
bytem Zábřeh [REDACTED]

na straně druhé jako budoucí kupující

uzavřeli tuto

SMLOUVU O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

I.

Předmět smlouvy

Budoucí prodávající je vlastníkem obytného domu č.p. 2958 na st.p.č. 725/7 včetně pozemku st.p.č. 725/7 v k.ú. Šumperk (or. označení nám. Jana Zajíce 13 a 14). Po uzavření této smlouvy se budoucí prodávající zavazuje shora uvedený dům ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. prohlášením vlastníka budovy vymezit jako jednotkový dům.

Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít s budoucím kupujícím za podmínky, že bude uhrazena ve stanovené lhůtě v plném rozsahu sjednaná kupní cena, po uplynutí 20 let od kolaudace stavby (kolaudační rozhodnutí vydané Městským úřadem Šumperk-odbor výstavby dne 28.6.2002, č.j. výst.2206/02-IngKa, právní moc dne 28.6.2002), nejpozději do 31.12.2022 kupní smlouvu na prodej bytové jednotky označené v prohlášení vlastníka č. 2958/68 (dle projektové dokumentace č. 409). Přesný popis bytu je uveden na listu prohlášení vlastníka, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Touto smlouvou se budoucí kupující zavazuje zaplatit budoucímu prodávajícímu kupní cenu, a to ve **splátkách** stanovených dohodou účastníků dle ujednání v čl. II. této smlouvy.

II.

Kupní cena bytu a její úhrada

1. Kupní cena předmětné bytové jednotky byla účastníky sjednána na 450.500,- Kč, tj. 10.000,- Kč / podlahová plocha bytu v m², k níž byla připočtena dohodnutá paušální částka za balkon ve výši 5.000,- Kč.

2. Ke dni podpisu této smlouvy uhradil budoucí kupující na zálohách kupní ceny částku ve výši 158.800,- Kč.
3. Budoucí kupující se zavazuje počínaje **červencem 2008** hradit budoucímu prodávajícímu splátku na budoucí kupní cenu bytu ve výši **500,- Kč** měsíčně, která je splatná vždy k 20.1., 20.4., 20.7. a 20.10. toho kterého roku. Splátky se budoucí kupující zavazuje hradit na č.ú. uvedené v záhlaví této smlouvy, v.s. [REDACTED]
4. V případě prodlení se splácením záloh na budoucí kupní cenu větším jak 2 po sobě jdoucí čtvrtletí, si účastníci sjednávají smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé čtvrtletí prodlení, která bude budoucím kupujícím uhrazena do 10 dnů od obdržení výzvy k úhradě. V případě, že tak neučiní, bude smluvní pokuta uhrazena ze složené zálohy na budoucí kupní cenu.
5. Kupní cenu v plné výši se budoucí kupující zavazuje uhradit nejpozději do 30.6.2022.
6. Smluvní strany mohou v budoucnu písemným dodatkem k této smlouvě upravit splátkový kalendář kupní ceny, musí být však naplněna úhrada kupní ceny ve lhůtě dané v předchozím bodě 5 a výše měsíčních splátek musí činit v případě bytu o výměře do 40 m² nejméně 300,- Kč a v případě bytu o výměře nad 40 m² nejméně 500,- Kč měsíčně.

III.

Sleva z budoucí kupní ceny

Smluvní strany se tímto dohodly na následujících podmínkách, za nichž je možno budoucímu kupujícímu poskytnout slevu z kupní ceny bytu:

1. V případě, že budoucí kupující uhradí do 10 let od kolaudace stavby (kolaudační rozhodnutí vydané Městským úřadem Šumperk-odbor výstavby dne 28.6.2002, č.j. výst.2206/02-IngKa, právní moc dne 28.6.2002), nejpozději do 31.12.2012 částku ve výši nejméně 70 % celkové kupní ceny bytu (do částky se započítává záloha na kupní cenu před uzavřením této smlouvy) poskytne budoucí prodávající budoucímu kupujícímu slevu ve výši 10% ceny bytu. Sleva bude započítána při konečném vypořádání kupní ceny před uzavřením kupní smlouvy.
2. Pravidlo uvedené v odst. 1 je možné použít pouze v případě, že kupující nedluží budoucímu prodávajícímu jakékoliv platby spojené s užíváním předmětného bytu, tj. zejména platby na nájemném a službách spojených s užíváním bytu.
3. V odst. 1 uvedené pravidlo se vztahuje i na případy, kdy dojde k převodu práv a povinností budoucího kupujícího z této smlouvy na třetí osobu.
4. V případě, že budoucí kupující složí ve splátkách na budoucí kupní cenu částku ve výši minimálně 60% kupní ceny bytu ve lhůtě do 31.12.2012, poskytne mu budoucí prodávající za podmínek shora uvedených slevu z kupní ceny ve výši 6% z celkové kupní ceny bytu.

IV.

Postoupení práv a povinností na třetí osobu

1. Budoucí kupující je oprávněn se souhlasem budoucího prodávajícího postoupit práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy třetí osobě. Tato osoba je v tomto případě povinna převzít veškeré nesplněné závazky vyplývající z této smlouvy a ze související smlouvy o nájmu bytu. Finanční vypořádání si budoucí kupující provede s touto třetí osobou.
2. Budoucí prodávající může souhlas s převodem práv a povinností na třetí osobu odeprít v případě, že s touto osobou byl v minulosti ukončen nájemní vztah k bytu ze strany budoucího prodávajícího jako pronajímatele výpovědí ze strany pronajímatele dle ustanovení § 711 odst. 1 písm. c), d) občanského zákoníku ve znění účinném do 30. 3. 2006 a dle § 711 odst. 2 písm. a), b) občanského zákoníku ve znění účinném od 31. 3. 2006.

V.

Důsledky předčasného zániku smlouvy

1. Zanikne-li tato smlouva před sjednaným dnem uzavření kupní smlouvy, přičemž budoucí kupující bude mít řádně uhrazeny předepsané splátky na budoucí kupní cenu, ale nepřevede práva a povinnosti z této smlouvy a z nájemní smlouvy na třetí osobu, je budoucí prodávající povinen vyplatit budoucímu kupujícímu ve lhůtě nejpozději do 2 let od zániku této smlouvy přijatou zálohu na budoucí kupní cenu, avšak nejpozději do 6 měsíců od okamžiku, kdy tento byt bude dispozičně obsazen novým nájemníkem a budoucím kupujícím. Výplata přijatého plnění je navíc vázána na podmínku, že budoucí kupující vyklidí předmětný byt a vyklizený protokolárně předá pronajímateli.
2. V případě, že budoucí kupující bude déle jak rok v prodlení s úhradou záloh na budoucí kupní cenu dle čl. II. této smlouvy, je budoucí kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit. Tím není dotčeno ujednání o smluvní pokutě dle čl. II. této smlouvy. V tomto případě odstoupení od smlouvy si účastníci sjednávají smluvní pokutu ve výši 20% ze sjednané kupní ceny ve prospěch budoucího prodávajícího. Budoucímu kupujícímu bude ve lhůtě do 6 měsíců od zániku této smlouvy vrácena částka zaplacená na zálohu budoucí kupní ceny ke dni zániku smlouvy. Část zálohy přitom bude započtena na sjednanou smluvní pokutu a na úhradu nákladů nájemného a služeb spojených s užíváním bytu. Výplata přijatého plnění je navíc vázána na podmínku, že budoucí kupující vyklidí předmětný byt a vyklizený protokolárně předá pronajímateli.
3. Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit rovněž v případech, kdy dohodou či výpovědí skončí nájemní vztah k předmětnému bytu. V případě, že nájem skončí z důvodu porušování povinností nájemníka, sjednávají si účastníci smluvní pokutu dle předchozího odstavce. Výplata přijatého plnění je navíc vázána na podmínku, že budoucí kupující vyklidí předmětný byt a vyklizený protokolárně předá prodávajícímu.
4. Budoucí prodávající je oprávněn započíst si na svůj závazek vrátit přijaté plnění veškeré své pohledávky, které bude mít vůči budoucímu kupujícímu byt i z jiných smluvních vztahů. Podpisem této smlouvy vyjadřují účastníci svou výslovnou vůli k započtení těchto v budoucnu vzniklých vzájemných pohledávek či závazků.

VI.

Zvláštní ujednání smluvních stran

1. Kupní smlouva dle čl. I odst. 2 nebude uzavřena, dokud kupující nevyrovná veškeré splatné pohledávky vyplývající z této smlouvy a ze související smlouvy o nájmu bytu.
2. Obě smluvní strany berou na vědomí, že s ujednáními této smlouvy bezprostředně souvisí ujednání smlouvy nájemní na pronájem předmětného bytu. Převod práv a povinností nebo případné ukončení práv a povinností z obou smluv lze provést pouze u obou smluv společně.
3. Budoucí kupující bere na vědomí, že veškeré úpravy a změny v bytové jednotce nesmí provádět bez písemného souhlasu statutárního orgánu budoucího prodávajícího a pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající a současně pronajímatel oprávněn požadovat, aby provedené úpravy a změny budoucí kupující odstranil. Budoucí prodávající však respektuje ujednání účastníků v nájemní smlouvě, které individuálně vytváří z přijatého nájemného za předměty vybavení bytu, tzv. fond oprav bytu, kde nájemce a budoucí kupující v dohodě s pronajímatelem bude v rámci oprav a výměn zařizovacích předmětů úzce spolupracovat se správcem majetku pronajímatele a spolurozhodovat o použití tohoto fondu.
4. Otázka právního nástupnictví v případě úmrtí budoucího kupujícího bude řešena v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

VII.

Schvalovací doložka

Podmínky uzavření této smlouvy byly schváleny usnesením MZ č.1051/00 ze dne 14.9.2000, usnesením ZM č. 2218/02 ze dne 20.6.2002, usnesením ZM č. 1280/05 ze dne 9.6.2005, usnesením ZM č. 1700/06 ze dne 15.6.2006 a usnesením ZM č. 770/08 ze dne 19. 6. 2008.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. V ostatním se smlouva řídí ustanoveními občanského zákoníku v platném znění. K jejím změnám a dodatkům je nutná písemná forma.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem **1. 7. 2008**.
3. Účastníci si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, prohlašují, že byla uzavřena vážně, určitě a srozumitelně a nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

V Šumperku dne **26. 06. 2008**

Město Šumperk
Mgr. Zdeněk Brož
starosta



V Šumperku dne **26. 6. 2008**

Eva Podhrázká

68. jednotka

Pojmenování:	Byt 2958/68	místnost	výměra m ²
Umístění v budově:	Vchod č. orient. 14, 4. nadzemní podlaží (dle proj.dok.č.bytu 409)	Předsíň	2,81
Popis: Byt 1+1 s 1 samostatnou obytnou místností, kuchyní, předsíní, koupelnou s WC, podílem na společném zádveři, výlučným užíváním balkonu a sklepního boxu v suterénu budovy.		Pokoj	31,94
		Kuchyň	6,11
		Koupelna s WC	3,69
Podlahová plocha bytu		Celkem	44,55
Poměrná část plochy společných prostor		Zádveři 4,07 u bytu	1,03
Podlahová plocha bytu upravená pro určení spoluvlastnických podílů na společných částech			45,58
Výlučné užívání dalších společných prostor		Balkon u bytu	2,65
		Sklep Box č. 29	2,79

Vybavení: Byt 2958/68

V předsíni vestavěná šatní skříň lamino. V kuchyni kuchyňská linka lamino, nerez dřez se směšovací baterií, elektrický sporák čtyřplotýnkový s elektrickou pečicí troubou, odsavač par, spíží skříň. V koupelně vana plastová, umývadlo a WC mísa s nádrží keramické, 2 ks míchací baterie. V pokoji, kuchyni a předsíni podlahová krytina z PVC, koupelna keramická dlažba a keramické obklady, v kuchyni keramický obklad u kuchyňské linky. Vstupní dveře protipožární. Vnější okna plastová. Ústřední vytápění z domovní kotelny na zemní plyn, radiátory deskové s termoregulačními hlavicemi, rozvody ocelové ve společných stoupačkách. Ohřev teplé užitkové vody vlastním elektrickým bojlerem 125 l, umístěným v kuchyni. Možnost napojení na veřejnou telefonní síť a kabelovou televizi. Domácí telefon s vyústěním do zvonkového panelu u vchodu č. orient. 14.

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (rozvody ÚT, rozvody vody, vnitřní kanalizace, elektrické energie) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: nášlapné vrstvy podlah, podlahová krytina, dlažba a obklady a stropní vystrojení prostor v místnostech, nenosné příčky, vnitřní dveře v bytě včetně vstupních dveří, okna, příslužející k jednotce, instalační předměty, připojené k vnitřní el. instalaci (světla, zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku, radiátory ÚT včetně uzavíracích ventilů, listovní schránka a zvonek.