



## KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA č. S883/2021/0006/OM-OPM

(dále jen „Smlouva“)

kterou uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

**Městská část Praha 2**, IČO 00063461, se sídlem nám. Míru 600/20, 120 39 Praha 2, zastoupena Ing. Michaelem Grundlerem, místostarostou pro oblast správy majetku, bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú. 9021-2000758339/0800, variabilní symbol: 6622101035, specifický symbol: 62408305

(dále též jen „prodávající“)

a

Bytové družstvo Náplavní 2012/3, se sídlem Náplavní 2012/3, Nové Město, 120 00 Praha 2, IČO 624 08 305, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 1964, zastoupené Vladislavem Štětinou, předsedou družstva, bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále též jen „kupující“), společně též „smluvní strany“

### I. Předmět Smlouvy

- 1.1. Proávající prohlašuje, že obec hlavní město Praha je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1035, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 367 m<sup>2</sup>, zapsaným v katastru nemovitostí České republiky vedeným Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále též jen „katastr nemovitostí“) na listu vlastnictví č. 1275 pro obec Praha, katastrální území Nové Město (dále také „pozemek“ nebo „předmět převodu“). Na pozemku parc. č. 1035 v katastrálním území Nové Město stojí stavba – budova s číslem popisným 2012, způsob využití: bytový dům, která je ve vlastnictví kupujícího a není součástí prodeje.
- 1.2. Proávající podle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Statut“) vykonává práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném v zákoně a za podmínek stanovených v zákoně ve vztahu k předmětu převodu, který je popsán v čl I odst. 1.1. této Smlouvy. Proávající prohlašuje, že v souladu se Statutem uzavření této Smlouvy nepodléhá projednání v orgánech hlavního města Prahy.
- 1.3. Usnesením Zastupitelstva městské části Praha 2 č. 116 ze dne 22. 6. 2020 odsouhlasil prodávající v souladu s příslušnými právními předpisy prodej pozemku parc. č. 1035, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 367 m<sup>2</sup>, zapsaným v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1275 pro obec Praha, katastrální území Nové Město, kupujícímu za cenu dle znaleckého posudku č. 3821-44/2019 ze dne 27. 5. 2019 ve výši 3 995 530,00 Kč. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl před projednáním v Zastupitelstvu městské části Praha 2 zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městské části Praha 2 od 5. 6. 2020 do 22. 6. 2020.

1.4. Prodávající převádí touto Smlouvou pozemek uvedený v čl. I odst. 1.1. této Smlouvy se všemi právy a povinnostmi a zákonným příslušenstvím kupujícímu, který tento pozemek za dohodnutou cenu kupuje a nabývá do svého vlastnictví. Kupující prohlašuje, že je se stavem pozemku důkladně obeznámen.

1.5. Smluvní strany uvádí, že pozemek má v nájmu kupující, a to dle nájemní smlouvy č. 48/95 ze dne 26. 10. 1995 (dále jen „nájemní smlouva“). Dnem právních účinků vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí uvedená nájemní smlouva zaniká. Smluvní strany provedenou vypořádání vzájemných nároků z nájemní smlouvy do tří kalendářních měsíců ode dne zániku nájemní smlouvy, a to na účty uvedené v záhlaví této Smlouvy s uvedením variabilního symbolu 6340048957. Pokud výpočet plnění bude nižší než 100,00 Kč, s ohledem na administrativní náklady nebude toto plnění poskytnuto.

## II. Kupní cena

2.1. Kupní cena převáděné předmětné nemovitosti byla sjednána dohodou smluvních stran ve výši **3 995 530,00 Kč** (slovy: tři miliony devět set devadesát pět tisíc pět set třicet korun českých), která byla zjištěna znaleckým posudkem o ceně obvyklé č. 3821-44/2019 ze dne 27. 5. 2019, vypracovaným znalcem Ing. Jaroslavem Látalem. Kupující prohlašuje, že se s tímto znaleckým posudkem řádně seznámil.

2.2. Celkovou kupní cenu ve výši **3 995 530,00 Kč** uhradí kupující na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, tj. č. ú. 9021-2000758339/0800, variabilní symbol 6622101035, specifický symbol 62408305 takto:

- a) kupující uhradil v návaznosti na usnesení Zastupitelstva městské části Praha 2 č. 116 ze dne 22. 6. 2020 část kupní ceny ve výši 399 553,00 Kč, tj. 10% z celkové kupní ceny na účet prodávajícího před podpisem této Smlouvy,
- b) druhou část kupní ceny ve výši 3 595 977,00 Kč uhradí kupující dle níže uvedeného splátkového kalendáře:

Kupní cena celkem		3 995 530,00	<b>Splátkový kalendář</b>		
10 %		399 553,00			
90 %		3 595 977,00			
		Předepsaná splátka v Kč	Datum splatnosti	Splátka	Zbývá k úhradě celkem
	1. rok	750 000,00	1.1.2022	750 000,00	2 845 977,00
	1. rok	750 000,00	1.6.2022	750 000,00	2 095 977,00
	2. rok	1 700 000,00	1.6.2023	1 700 000,00	395 977,00
PRIBOR + 2 %	3. rok	200 000,00	1.6.2024	200 000,00	195 977,00
PRIBOR + 2 %	4. rok	195 977,00	1.6.2025	195 977,00	0

Úroková sazba bude vypočtena vždy k aktuálnímu datu na základě sazby PRIBOR vyhlášené ČNB.

- 2.3. Splátky od třetího roku splácení se kupující zavazuje uhradit vždy společně s úrokem stanoveným na základě sazby PRIBOR vyhlášené ČNB. Úrok bude hrazen počínaje třetím rokem po podpisu Smlouvy, tj. úrok k první úročené splátce bude vypočten počínaje dnem, který se v tomto třetím roce číslem a měsícem shoduje se dnem podpisu Smlouvy, a konče dnem první úročené splátky. Úrok k následujícím splátkám bude vypočten vždy za období od předcházející splátky. Základem pro výpočet úroku bude částka, kterou před uhrazením příslušné splátky zbývalo kupujícímu uhradit z celkové dohodnuté kupní ceny, přičemž úroková sazba bude ve výši úrokové sazby vyhlášené ČNB jako sazba na mezibankovním trhu 1 roční PRIBOR, platná ke dni předcházejícímu den splátky, zvýšené o 2 procentní body ve 3. a 4. roce splácení.
- 2.4. Kupující a prodávající se dohodli, že pokud kupující zaplatí celou kupní cenu do dvou let od podpisu této smlouvy, není kupující povinen platit prodávajícímu žádné navýšení v podobě úroků, jak je uvedeno v odstavci 2.3. této Smlouvy.
- 2.5. Za opožděnou úhradu výše uvedených splátek na celkovou kupní cenu je kupující povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně z částky, se kterou je v prodlení, a to bez ohledu na jeho zavinění. Tímto ustanovením není dotčeno právo prodávajícího na náhradu případně vzniklé škody. Za opožděnou úhradu splátky se považuje i splátka, která nebyla uhrazena v plné výši. V tomto případě zaplatí kupující úrok z prodlení jen z nezaplacené části splátky.
- 2.6. V případě, že kupující nezaplatí jednotlivé splátky kupní ceny nejpozději do 30 dnů od uplynutí lhůty jejich splatnosti, je prodávající oprávněn:
- od této Smlouvy odstoupit a/nebo
  - požadovat po kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 399 553,00 Kč (tj. 10 % z kupní ceny).

Smluvní strany jsou v takovém případě povinny vrátit si vše, co bylo v souvislosti s touto Smlouvou plněno, s výjimkou úroků z prodlení a uvedené smluvní pokuty. Tímto ustanovením není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody.

- 2.7. Dnem plnění je den, kdy bude platba připsána na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy. Kupující a prodávající se výslovně dohodli na tom, že kupující je oprávněn kdykoliv předčasně splatit jakoukoliv částku zbývající kupní ceny bez ohledu na splatnost uvedenou výše, a to bez navýšení o jakékoliv sankce či poplatky.
- 2.8. Kupující je povinen plnit prodávajícímu tak, aby v termínu splatnosti byla na účet prodávajícího připsána celá částka uvedená ve splátkovém kalendáři, včetně případných úroků z prodlení, jediným bezhotovostním převodem nebo vkladem za účelem spárování příslušné platby.

### III.

#### Prohlášení smluvních stran

- 3.1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, služebnosti, ani jiné právní povinnosti s výjimkou uvedenou v čl. IV odst. 4.1. této Smlouvy. Prodávající dále prohlašuje, že kupujícímu nezamířel žádné vady, o kterých by věděl, a na které bylo třeba zvláště upozornit.
- 3.2. Kupující prohlašuje, že je řádně seznámen se současným fyzickým a právním stavem předmětu převodu a že jej kupuje ve stavu, v jakém se nachází.

#### IV. Zřízení zástavního práva

- 4.1. K zajištění dluhu kupujícího vůči prodávajícímu k zaplacení zbývající části kupní ceny dle čl. II odst. 2.2. písm. b) této Smlouvy ve výši **3 595 977,00 Kč** kupující, jako nabyvatel předmětu převodu a zástavce, zastavuje pozemek. Prodávající jako zástavní věřitel toto právo přijímá. Zástavní právo zajišťuje výše uvedený dluh kupujícího k zaplacení zbývající části kupní ceny, příslušenství tohoto dluhu a též smluvní pokuty dle čl. II odst. 2.5. a 2.6. písm. b) této Smlouvy. Zástavní právo zaniká dnem zaplacení poslední splátky kupní ceny uvedené v čl. II odst. 2.2. písm. b) této Smlouvy, případně zaplacením příslušenství a smluvních pokut, pokud na tyto vznikne prodávajícímu právo. Po splnění těchto zajištěných dluhů vystaví prodávající kupujícímu potvrzení o zaplacení (kvitanci), která bude podkladem pro výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí dle odst. 4.2. tohoto článku. Smluvní strany shodně žádají, aby v oddíle C LV bylo zapsáno zástavní právo pro prodávajícího do výše jistiny dle čl. II odst. 2.2. písm. b) této Smlouvy a příslušenství k této jistině a smluvní pokuty dle čl. II odst. 2.5. a 2.6. písm. b) této Smlouvy, a to v celkové výši do 3 595 977,00 Kč.
- 4.2. Smluvní strany sjednávají, že po zániku zajištěného dluhu požádá kupující o výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí a ponese veškeré náklady s tím spojené. Prodávající se zavazuje vydat po zániku zajištěné pohledávky zástavnímu dlužníku do 60 dnů po doručení jeho písemné žádosti potvrzení o zaplacení celé kupní ceny a zániku zástavního práva k předmětu zástavy.

#### V. Vkladové řízení

- 5.1. Vlastnictví k předmětu převodu nabude kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
- 5.2. Prodávající se zavazuje, že návrh na vklad vlastnického práva a na vklad zástavního práva podá ve lhůtě dle čl. VII odst. 7.2. této Smlouvy. K podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího a zástavního práva ve prospěch prodávajícího kupující prodávajícího výslovně pověřuje podpisem této Smlouvy.
- 5.3. Kupující se zavazuje, že do právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zápisu vlastnického a zástavního práva dle této Smlouvy se zdrží jakýchkoliv právních jednání, které by ztížily nebo znemožnily průběh řízení před Katastrálním úřadem.
- 5.4. Pokud po podání návrhu na vklad vlastnického a zástavního práva dle této Smlouvy Katastrální úřad v následujícím řízení kteroukoliv ze smluvních stran jakoukoliv formou vyrozumí o tom, že existují skutečnosti bránící provedení vkladu vlastnického a zástavního práva k předmětu převodu dle této Smlouvy, zavazují se smluvní strany učinit veškeré právně přípustné úkony k nápravě případných nedostatků.
- 5.5. Poruší-li kupující povinnost stanovenou v čl. V odst. 5.3. této Smlouvy, je povinen za každé takové porušení zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 399 553,00 Kč (tj. 10 % z kupní ceny), a to ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího.
- 5.6. Náklady spojené s uzavřením této Smlouvy nese každá smluvní strana ze svého. Správní poplatky spojené se vkladovým řízením dle čl. V této Smlouvy uhradí kupující.

## **VI. Doručování**

- 6.1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávajícího nebo kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Pokud v průběhu plnění této Smlouvy dojde ke změně adresy některé ze smluvních stran, je povinna tato smluvní strana neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně tuto změnu, a to způsobem uvedeným v tomto článku Smlouvy.
- 6.2. Nebyl-li prodávající nebo kupující na uvedené adrese zastižen, písemnost se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poště. Nevyzvedne-li si příslušná smluvní strana zásičku do 15 kalendářních dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se smluvní strana o doručení nedozvěděla.

## **VII. Povinnosti smluvních stran**

- 7.1. Prodávající se zavazuje zaslat návrh na vklad vlastnického a zástavního práva k předmětu převodu spolu s touto Smlouvou k ověření a potvrzení správnosti Odboru evidence majetku Magistrátu hlavního města Prahy, a to do 15 dnů od podpisu této Smlouvy.
- 7.2. Návrh na vklad vlastnického a zástavního práva bude do katastru nemovitostí prodávajícím podán nejpozději do 30 dnů od splnění následujících podmínek:
- a) ověření návrhu na vklad vlastnického a zástavního práva do katastru nemovitostí odborem evidence majetku Magistrátu hlavního města Prahy a jeho předání odboru majetku a investic Úřadu městské části Praha 2,
  - b) zveřejnění stejnopisu této Smlouvy v registru smluv.
- 7.3. Smluvní strany si sjednávají, že do doby podání návrhu na vklad vlastnického a zástavního práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí budou vyhotovené a podepsané stejnopisy této Smlouvy uloženy u prodávajícího. Prodávající se zavazuje, že ihned po podání návrhu na vklad vlastnického a zástavního práva do katastru nemovitostí vyzve kupujícího, aby si jeden stejnopis této Smlouvy u prodávajícího převzal.

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

- 8.1. Tato Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis obdrží kupující, tři prodávající a jeden stejnopis bude podán jako příloha k návrhu na vklad vlastnického práva a zástavního práva do katastru nemovitostí.
- 8.2. Tato Smlouva nabývá své účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění v registru smluv provede prodávající.
- 8.3. Tato Smlouva může být měněna pouze na základě písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Smluvní strany si sjednávají, že veškerá právní jednání týkající se této Smlouvy či s ní související musí být činěna pouze v písemné formě.
- 8.4. Podpisem 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 2 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 skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

8.5. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že tuto Smlouvu sepsali dle své pravé vůle, svobodně, vážně, srozumitelně a že tato Smlouva nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což po jejím přečtení stvrzují svými podpisy.

V Praze dne: 08. 09. 2021

V Praze dne: 8. 09. 2021

Prodávající:  
Městská část Praha 2

Kupující:  
Bytové družstvo Náplavní 2012/3



.....  
Ing. Michael .....  
místostarosta ..... oblast správy majetku

**BYTOVÉ DRUŽSTVO**  
Náplavní 2012/3  
120 00 Praha 2  
IČO: 62 40 83 05

.....  
Vladislav Štětina  
předseda družstva

Podle poř. č.: 1281/8/tyl/2021  
ověřovací knihy Úřadu MČ Praha 2  
tuto listinu vlastnoručně podepsal/a:  
Štětina Vladislav





Doložka

potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti právního úkonu, ve  
smyslu ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze,  
ve znění pozdějších předpisů

Zveřejněno: od 5. 06. 2020 do 22. 06. 2020

Schváleno odsouhlaseno usnesením ZMČ RMČ  
č. 116 ..... ze dne 22. 06. 2020  
vedoucí odboru .....  
.....

Nehodící se škrtněte