

**SMLOUVA**  
**o převodu vlastnictví bytové jednotky**  
**2022/OSM/0085/OKUB**

**I.**  
**Účastníci smlouvy**

**Městská část Praha 9**, se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9  
zastoupena Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou  
IČO: 00063894, DIČ: CZ00063894  
(dále jen „převádějící“)

a

**Herynková Veronika**, r.č. 86 [REDACTED], státní občan ČR, [REDACTED], trvale bytem [REDACTED]  
[REDACTED] 190 00 Praha 9 (dále jen „nabyvatel“)

**Herynk Jan**, r.č. 87 [REDACTED], státní občan ČR, [REDACTED] trvale bytem [REDACTED]  
[REDACTED] 190 00 Praha 9 (dále jen „nabyvatel“)

uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,  
(dále v této smlouvě jen „občanský zákoník“) tuto

**smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky a o zřízení předkupního práva a zřízení věcného práva zákazu zatížení předmětu převodu:**

**II.**  
**Údaje o účastnících smlouvy**

1. Hlavní město Praha je na základě ustanovení § 3 zákona č. 172/1991 Sb. v platném znění a na základě Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ze dne 22.2.2022 vlastníkem předmětu převodu popsáno v čl. III. této smlouvy.

2. Městské části Praha 9 jsou do správy dle ustanovení § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze a vyhláškou hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, svěřeny do správy s výkonem práv vlastníka následující nemovité věci:

- pozemek – parcela parc. č. 89, zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „pozemek parc. č. 89“), jehož součástí je stavba, budova č.p. 570, objekt k bydlení (dále také jako „dům“, „stavba“ nebo „budova“),
- pozemek – parcela parc. č. 90/1, ostatní plocha – zeleň (dále jen „pozemek parc. č. 90/1“),

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 9413 pro katastrální území Vysočany, obec Praha, hlavní město Praha (dále také jen „nemovitá věc“).

3. Městská část Praha 9 je podle ustanovení § 4 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze oprávněna nakládat s nemovitou věcí a vykonávat k ní práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje o všech majetkových úkonech v plném rozsahu. Dne 22.2.2022 Městská část Praha 9 učinila podle §1166 občanského zákoníku Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, jímž ve shora uvedeném pozemku parc. č. 89, jehož součástí je budova č.p.

570, vymezila jednotky podle občanského zákoníku, přičemž s vlastnictvím jednotky je spojen rovněž odpovídající spoluvlastnický podíl na souvisejícím pozemku parc. č. 90/1, vše k.ú. Vysočany.

4. Smluvní strany shodně prohlašují, že oba nabyvatelé jsou nájemci bytu, který představuje jednotku převáděnou touto smlouvou, a že neexistuje žádná další osoba, jíž by svědčilo předkupní právo k předmětu převodu.

5. Je-li v této smlouvě uvedeno „nabyvatel“ bez stanovení toho, o kterého z nabyvatelů se jedná, pak se jedná o oba nabyvatele společně a nerozdílně.

### **III. Předmět převodu**

1. Předmětem převodu podle této smlouvy je **jednotka č. 570/17, která zahrnuje byt v domě č.p. 570, který je součástí pozemku parc. č. 89 a odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, vč. odpovídajícího podílu pozemku parc. č. 90/1** (dále jen „jednotka“ nebo „předmět převodu“). Jednotka je podrobněji vymezena v odst. 2.

Jednotka je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 9414 pro obec Praha, katastrální území Vysočany.

#### **2. Jednotka č. 570/17**

a) je byt o velikosti 1+1 umístěný v 5. nadzemním podlaží domu, celková plocha jednotky s příslušenstvím je 46,7 m<sup>2</sup>,

b) jednotku tvoří:

Pokoj	18,4 m <sup>2</sup>
Kuchyň	17,6 m <sup>2</sup>
Předsíň	5,6 m <sup>2</sup>
Koupelna	2,2 m <sup>2</sup>
WC	1,0 m <sup>2</sup>
Spíž	0,6 m <sup>2</sup>
Součet podlahových ploch místností	45,4 m <sup>2</sup>

Půdorysná plocha svislých konstrukcí 1,3 m<sup>2</sup>

Součástí bytu je právo užívání sklepní kóje ve společných částech v 1.PP (podlahová plocha sklepní kóje se nezapočítává do podlahové plochy jednotky rozhodné pro stanovení podílu na společných částech nemovité věci).

**Podlahová plocha bytu je 46,7 m<sup>2</sup>.**

c) součástí jednotky je:

- a) podlahová krytina a vše, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu
- b) nenosné svislé konstrukce uvnitř bytu a nebytového prostoru
- c) vstupní dveře ze společných prostor, vnitřní dveře
- d) veškeré vnitřní potrubní instalace v rozsahu, v jakém nejsou prohlášením vlastníka určeny jako společná část domu či nejsou ve vlastnictví třetí osoby
- e) vnitřní el. rozvody v rozsahu, v jakém nejsou prohlášením vlastníka určeny jako společná část domu či nejsou ve vlastnictví třetí osoby.

K vlastnictví jednotky nepatří multifunkční telekomunikační síť, která se skládá z anténního systému, pasivních propojovacích prvků, zesilovacích souprav a kabelového vedení v domě až po jednotlivé účastnické zásuvky včetně. Tato multifunkční telekomunikační síť je ve vlastnictví třetích osob.

Jednotka dále zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti **467/14081** vzhledem k celku na společných částech nemovité věci.

Společnými částmi nemovité věci jsou zejména:

- pozemky uvedené v čl. II, odst. 2 této smlouvy včetně venkovních úprav,
- obvodové stěny prostorově ohraničující byty i nebytové prostory i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případně krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
- podlahy vyjma podlahových krytin v bytech a nebytových prostorách a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu,
- vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
- zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic), dveře ve společných částech domu,
- výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,
- balkony a terasa přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů,
- sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,

- přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpust' (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
- protipožární zařízení, osvětlení společných částí,
- systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu s výjimkou zařízení ve vlastnictví třetích osob – viz níže,
- rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

Ke společným částem nepatří:

- multifunkční telekomunikační síť, která se skládá z anténního systému, pasivních propojovacích prvků, zesilovacích souprav a kabelového vedení v domě až po jednotlivé účastnické zásuvky včetně. Tato multifunkční telekomunikační síť je ve vlastnictví třetích osob.
- rozvod vzduchotechniky, který vede po štítové stěně dvorní fasády domu č.p. 570 z nebytové jednotky č. 608/601 v k.ú. Vysočany, umístěné v domě č.p. 680 v ul. Sokolovská 680/312, Praha 9. Uvedený rozvod vzduchotechniky je vyústěn na střeše domu č.p. 570. Toto řešení splňuje technické i stavební parametry pro funkčnost celého rozvodu. Uvedený rozvod vzduchotechniky je ve vlastnictví třetích osob, nepatří tedy k vlastnictví jednotek ani ke společným částem nemovité věci.

Všichni vlastníci jednotek mají právo užívat (není-li touto Smlouvou určeno, že jde o užívání výlučné) a povinnost podílet se na opravách a údržbě všech společných částí nemovité věci, z titulu svého spoluvlastnického práva.

Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech nemovité věci se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

#### IV. Obsah smlouvy

Převádějící touto smlouvou úplatně převádí, tedy prodává, předmět převodu popsany v čl. III. této smlouvy do podílového spoluvlastnictví nabyvatelů, a to tak, že nabyvatel Veronika Herynková nabude spoluvlastnický podíl k předmětu převodu o velikosti ½ vzhledem k celku a nabyvatel Jan Herynk nabude spoluvlastnický podíl k předmětu převodu o velikosti ½ vzhledem k celku. Převod se uskuteční za níže uvedenou kupní cenu a nabyvatelé předmět převodu tímto za tuto cenu kupují a do svého podílového spoluvlastnictví přijímají.

## V. Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za předmět převodu činí 590.200,- Kč
2. Smluvní strany se dohodly, že výše kupní ceny zohledňuje současný právní, technický a faktický stav předmětu převodu, stejně jako všechny případné nároky, které by mohl nabyvatel uplatňovat vůči převodci v důsledku provedených změn na předmětu převodu.
3. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude zaplácena nabyvateli společně a nerozdílně, a to takto:

a) část kupní ceny ve výši 10.000,- Kč bude zaplácena započtením zálohy ve výši 10.000,- Kč, kterou zaplatil nabyvatel nejpozději s řádným doručením prohlášení o přijetí nabídky k prodeji bytu převádějícímu. K započtení zálohy na kupní cenu dojde ke dni zaplacení zbytku kupní ceny dle čl. V. odst. 3. písm. b)

b) zbytek kupní ceny ve výši 580.200,- Kč je nabyvatel povinen zaplatit převádějícímu na bankovní účet Městské části Praha 9 č. [REDAKCE] s použitím var. symbolu [REDAKCE] nejpozději do 90 dnů od podpisu smlouvy její poslední smluvní stranou.

Kupní cena bude považována za uhrazenou teprve tehdy, kdy bude celá částka odpovídající kupní ceně připsána na určený bankovní účet převádějícího s použitím přiděleného variabilního symbolu.

Pokud nabyvatel kupní cenu ve lhůtě a s dodržáním výše ujednaného postupu v rámci této lhůty nezplatí, má převádějící právo od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší od samého počátku, vyjma ustanovení odstavce 4. tohoto článku a vyjma práv a povinností, která jsou ze své povahy odstoupením od smlouvy nedotčena. Pokud bude nabyvateli doporučena poštovní zásilka obsahující tento písemný projev vůle převádějícího o odstoupení od smlouvy uložena na poště a nabyvatel si ji nevyzvedne ani do 15 dnů od jejího uložení, za den doručení se považuje 16. den od uložení této zásilky na poště.

4. V případě, že nabyvatel poruší svoji povinnost zaplatit kupní cenu do 90 dnů od podpisu této smlouvy, je nabyvatel povinen zaplatit převádějícímu smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, a to do 15 dnů ode dne, kdy mu bude doručena výzva převádějícího k jejímu zaplacení. Pokud bude nabyvateli doporučena poštovní zásilka obsahující výzvu převádějícího k zaplacení smluvní pokuty uložena na poště a nabyvatel si ji nevyzvedne ani do 15 dnů od jejího uložení, za den doručení se považuje 16. den od uložení této zásilky na poště.

Smluvní strany se dohodly na tom, že v tomto případě dojde k započtení zálohy ve výši 10.000,- Kč, kterou zaplatil nabyvatel před doručením prohlášení o přijetí nabídky k prodeji bytu převádějícímu, na smluvní pokutu, záloha tedy propadne.

## VI. Prohlášení a závazky nabyvatele

Nabyvatel prohlašuje, že

- a) mu svědčí právo nájmu k bytu odpovídajícímu předmětu převodu a že nemá vůči převádějícímu jako pronajímateli dluh na platbách souvisejících s užíváním bytu (zejména dluh na nájemném, poplatku z prodlení, zálohách na služby, doplatku za služby); zároveň se nabyvatel zavazuje, že tuto povinnost bude plnit i po dobu od podpisu této smlouvy do dne, kdy nastanou účinky podle této smlouvy;
- b) neexistují důvody pro výpověď z nájmu bytu;

- c) je seznámen se současným právním, technickým i faktickým stavem předmětu převodu, se kterým souhlasí a nežádá doplnění žádných informací o stavu předmětu převodu, kupuje jej, jak stojí a leží a předem se vzdává svého práva z vadného plnění;
- d) v průběhu privatizace bytové jednotky uvedl ve všech dokumentech pravdivé údaje, a to zejména v čestných prohlášeních, která předal převodci, resp. jím zmocněné osobě, spolu s formulářem o vyjádření zájmu a s formulářem o přijetí závazné nabídky;

Pro případ, že by prohlášení nabyvatele v čl. VI. této smlouvy či kterákoli jeho část nebylo pravdivé, má převádějí právo od této smlouvy odstoupit a požadovat po nabyvateli uhrazení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč. Tato dvě práva může uplatnit současně, nebo každé z nich samostatně. Ustanovení článku V. odst. 4. se použije obdobně.

## **VII.** **Další ujednání**

1. Nabyvatel prohlašuje, že ke dni vkladu této smlouvy na katastrální úřad uhradil veškeré své splatné závazky vzniklé v souvislosti s užíváním bytové jednotky, která je předmětem převodu dle této smlouvy. Pro případ, že by toto prohlášení nabyvatele nebylo pravdivé, má převádějí právo od této smlouvy odstoupit a požadovat po nabyvateli uhrazení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč. Tato dvě práva může uplatnit současně, nebo každé z nich samostatně. Ustanovení článku V. odst. 4. se použije obdobně.

2. Převádějí prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádné dluhy ani žádná v této smlouvě či v katastru nemovitostí neuvedená věcná břemena, zástavní práva či jiné právní vady, a že právní stav předmětu převodu odpovídá skutečnostem uvedeným v této smlouvě.

3. Převádějí seznámil nabyvatele se stavem předmětu převodu. Nabyvatel výslovně prohlašuje, že mu je dobře znám stav předmětu převodu, že si jej před uzavřením této smlouvy dobře prohlédl, seznámil se s jeho stavem, včetně právního stavu zapsaného v katastru nemovitostí a že si jej kupuje v tom stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.

4. Převádějí prohlašuje, že všechna technická zařízení v domě jsou pravidelně podrobována povinným revizním prověrkám, jejichž závěry jsou uvedeny v písemných protokolech a převádějímu nejsou známy žádné závady, které by bránily řádnému užívání předmětu převodu a domu, ve kterém se předmět převodu nachází.

5. Podle § 1166 odst. 1 písm. c) občanského zákoníku z vlastníka nemovité věci přecházejí na vlastníky jednotek práva a závady týkající se nemovité věci v rozsahu odpovídající jejich spoluvlastnickým podílům, a to zejména práva a závady založené:

- smlouvou o odběru vody
- smlouvou o odvodu odpadních vod
- smlouvou o odběru el. energie
- smlouvou o odvozu komunálního odpadu
- smlouvou o správě domu
- smlouvou o zavedení a provozování multifunkční telekomunikační sítě ze dne 02.06.2000 uzavřenou mezi Městskou částí Praha 9 a TES Media, spol. s r.o., IČO: 18383891, se sídlem Lovosická 40/440, Praha 9.

- smlouvou o odečítací a rozúčtovací službě č. 348/2015 ze dne 07.09.2015 uzavřenou mezi Městskou částí Praha 9 a PROFITHERM CZ s.r.o., IČO: 28422406, se sídlem Strašnická 1397/20, 102 00 Praha 10 – Hostivař.

6. Nabyvatel je povinen strpět:

- a) umístění a provozování vnějšího rozvodu vzduchotechniky, který vede po štítové stěně dvorní fasády domu z nebytové jednotky č. 608/601 v k.ú. Vysočany, umístěné v domě čp. 608 na ul. Sokolovská 608/312, Praha 9. Nabyvatel je stejně jako ostatní vlastníci jednotek v domě povinen umožnit přístup k zajištění úprav, oprav a údržby, rekonstrukce, modernizace a výměn uvedeného zařízení. Na pozemku parc. č. 89, v k.ú. Vysočany bude zřízena služebnost odpovídajícího obsahu ve prospěch nebytové jednotky č. 608/601 v k.ú. Vysočany umístěné v domě čp. 608.
- b) umístění reklamních štítů a vývěsek přiměřené velikosti na fasádě domu, a to pro potřeby vlastníka, případně oprávněného uživatele jednotek zahrnující nebytový prostor.

7. Nabyvatel bude hradit předepsané nájemné za užívání bytu pouze do konce měsíce, ve kterém bude na základě uzavřené smlouvy podán návrh na vklad vlastnického práva na Katastrální úřad pro hlavní město Praha. Potom bude nabyvatel hradit předepsané zálohy na služby spojené s užíváním bytu a příspěvek na správu domu a pozemku ve výši stanovené nově vzniklým společenstvím vlastníků jednotek nebo stanovené v souladu s jinou pozdější platnou úpravou.

8. Správní poplatky spojené s vkladovým řízením u katastrálního úřadu uhradí nabyvatel, a to při podpisu této smlouvy k rukám převádějíciho. Poplatníkem daně z nabytí nemovité věci bude ta smluvní strana, kterou za poplatníka daně označí příslušný zákon.

9. Nabyvatel prohlašuje, že nepožaduje předložení průkazu energetické náročnosti a že jej nahradí vyúčtováním dodávek tepla, popřípadě elektřiny a plynu pro příslušnou jednotku, která je předmětem převodu, které mu bylo za uplynulé 3 roky předáno, čímž budou splněny povinnosti dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií.

10. Nabyvatel prohlašuje, že měl možnost se seznámit s obsahem prohlášení vlastníka ze dne 22.2.2022.

11. Nabyvatel prohlašuje, že byl seznámen v souladu s ustanovením § 1186 odst. 2 občanského zákoníku s tím, zda a jaké dluhy související se správou domu a jednotky na něj přechází.

12. Nabyvatel prohlašuje, že není v úpadku, nebyl na jeho majetek prohlášen konkurz, nebylo proti němu zahájeno insolvenční řízení, nebo nebyl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku, ani není po skončení insolvenčního řízení stále zapsán na seznamu dlužníků v insolvenčním rejstříku (tj. v situaci, kdy ještě neuplynula zákonná lhůta pro jeho vyškrtnutí) a že mu ani nejsou známy důvody pro nastání těchto skutečností v následujících 18 měsících. Nabyvatel dále prohlašuje, že proti němu či na jeho majetek není vedeno žádné exekuční řízení a že ani neexistuje nesplněný pravomocný či vykonatelný titul nebo pohledávka, která by mohla být exekucí postižena. Pro případ, že by prohlášení nabyvatele v čl. VII. této smlouvy nebylo pravdivé, má převádějíci právo od této smlouvy odstoupit a požadovat po nabyvateli uhrazení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč. Tato dvě práva může uplatnit současně, nebo každé z nich samostatně. Ustanovení článku V. odst. 4. se použije obdobně. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že převádějíci má práva dle tohoto odstavce pro případ, že z jakéhokoliv důvodu objektivně nastane stav v něm předvídaný, a to bez ohledu na to, zda nabyvatel porušil jakoukoliv povinnost či její porušení zavinil.

13. Nabyvatel prohlašuje, že v prohlášení o přijetí závazné nabídky ke koupi, v příloženém čestném prohlášení ani v žádném jiném dokumentu poskytnutém převádějícímu v souvislosti s jednáním o převodu a uzavíráním této smlouvy neuvedl žádný nepravdivý údaj a odpovídá převádějícímu za to, že veškeré uvedené údaje jsou pravdivé a jejich pravdivost si ověřil.

14. Pro případ, že by kterékoli prohlášení Nabyvatele uvedené v čl. VII. této smlouvy nebylo pravdivé nebo že by Nabyvatel nesplnil kterýkoliv závazek či povinnost ujednanou v čl. VII. této smlouvy, má převádějící právo od této smlouvy odstoupit a požadovat po nabyvateli uhrazení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč. Tato dvě práva může uplatnit současně, nebo každé z nich samostatně. Ustanovení článku V. odst. 4. se použije obdobně.

15. Nabyvatelé prohlašují, že nejsou v manželském svazku a že příslušný spoluvlastnický podíl k předmětu převodu nabývá každý z nabyvatelů do svého výlučného vlastnictví.

### VIII.

#### Předkupní právo

1. Smluvní strany tímto sjednávají ve prospěch převádějícího k předmětu převodu předkupní právo.

2. Předkupní právo podle odstavce 1. tohoto článku se sjednává jako právo věcné a působí i vůči právním nástupcům nabyvatele.

3. Nabyvatel je povinen při zamýšleném prodeji, darování či jiném způsobu zcizení předmětu převodu nabídnout předmět převodu ke koupi nejprve převádějícímu. Ustanovení předchozí věty neplatí, bude-li předmět převodu darován sourozenci nabyvatele či příbuznému nabyvatele v řadě přímé.

4. Předmět převodu bude převádějícímu nabídnut podle odstavce 3. tohoto článku za cenu, za kterou jej nabyvatel koupil, zvýšenou o hodnotu zhodnocení provedeného na náklad nového majitele a sniženou o opotřebení předmětu převodu i jeho případné znehodnocení či hodnotu jeho zatížení, přičemž tyto hodnoty budou stanoveny soudním znalcem a odsouhlaseny převádějícím. V případě, že předmět převodu bude zatížen zástavním právem, bude cena, za kterou bude předmět převodu nabídnut převádějícímu, snižena o hodnotu pohledávky zajištěné tímto zástavním právem včetně jejího příslušenství.

5. Předkupní právo se sjednává na dobu pěti let ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

6. Nabyvatel je povinen písemně upozornit převádějícího na skutečnost, že je v prodlení se splácením pohledávky zajištěné zástavním právem k předmětu převodu, a to vždy, když se do prodlení dostane, a bez zbytečného odkladu.

7. Nabyvatel se zavazuje po dobu trvání předkupního práva dle odst. 5. tohoto článku neuzavřít ohledně předmětu převodu bez předchozího písemného souhlasu převádějícího žádný závazkový vztah s třetí osobou směřující ke zcizení předmětu převodu v budoucnu, po skončení předkupního práva, zejména smlouvu o smlouvě budoucí či obdobnou smlouvu, jíž by se nabyvatel zavazoval převést předmět převodu po skončení předkupního práva jinému nabyvateli. Pro případ, že by nabyvatel porušil závazek tohoto odstavce, má převádějící právo od této smlouvy odstoupit a požadovat po nabyvateli uhrazení smluvní pokuty ve výši 10.000,-



Kč. Tato dvě práva může uplatnit současně, nebo každé z nich samostatně. Odstoupí-li převádějící od smlouvy v souladu s tímto odstavcem, zavazuje se nabyvatel poskytnout mu potřebnou součinnost při podání návrhu na vklad vlastnického práva dle stavu vzniklého v důsledku odstoupení od smlouvy do katastru nemovitostí. Ustanovení článku V. odst. 4. se použije obdobně.

## **IX.**

### **Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu**

1. Správu společných částí domu v době uzavření této smlouvy zajišťuje správce, kterým je společnost TOMMI-holding, spol. s r.o.

2. Nabyvatel je povinen při provozu, správě a užívání předmětné jednotky a společných částí domu, který je součástí pozemku, plnit všechny povinnosti, které pro něj plynou z právních předpisů, z prohlášení vlastníka budovy a z rozhodnutí společenství vlastníků jednotek. Se všemi těmito povinnostmi se nabyvatel seznámil ještě před uzavřením této smlouvy. Zejména bude nabyvatel jako vlastník předmětné jednotky povinen přispívat na náklady spojené se správou domu.

## **X.**

### **Věcné právo - zákaz zatížení jednotky**

1. Smluvní strany si k jednotce zřizují věcné právo spočívající v povinnosti nabyvatele a každého jeho právního nástupce nezřídit k jednotce bez předchozího písemného souhlasu převádějícího zástavní právo, pokud nejde o výjimku podle čl. X., odst. 2, nebo čl. X., odst. 3 této Smlouvy.

2. Nabyvatel je i bez souhlasu převádějícího oprávněn zřídit k jednotce zástavní právo zajišťující pohledávku až do výše kupní ceny za jednotku podle této smlouvy, jsou-li současně splněny všechny níže uvedené podmínky:

- a) zástavním věřitelem je fyzická osoba, pro niž platí pro případ darování výjimka z předkupního práva dle ujednání čl. VIII., odst. 3 této Smlouvy, tj. sourozenec nabyvatele či příbuzný v řadě přímé,
- b) pohledávka nevznikla v důsledku podnikatelské činnosti zástavního věřitele (zejména poskytování úvěrů, půjček či jiných finančních produktů),
- c) pohledávka nemá komerční ani spotřebitelský charakter,
- d) pohledávka náleží témuž zástavnímu věřiteli,
- e) pohledávka je vázána výhradně na nabytí vlastnického práva nabyvatele k jednotce podle této Smlouvy,
- f) zástavním právem je zajištěna pouze jedna již vzniklá pohledávka, nikoliv více pohledávek, byť by šlo o pohledávky dílčí a náležely témuž věřiteli, ani pohledávka či pohledávky budoucí.

3. Nabyvatel je i bez souhlasu převádějícího oprávněn zřídit k jednotce zástavní právo zajišťující pohledávku až do výše dvojnásobku kupní ceny za jednotku podle této smlouvy, jsou-li současně splněny všechny níže uvedené podmínky:

- a) zástavním věřitelem je finanční instituce s platnou bankovní licencí, ve smyslu zákona č. 21/1992, o bankách, v platném znění, poskytující bankovní úvěr,
- b) celá pohledávka či dílčí pohledávky, včetně pohledávek budoucích, náleží témuž zástavnímu věřiteli dle písm. a),

- c) celá pohledávka či dílčí pohledávky, včetně pohledávek budoucích, byly či budou vázány výhradně na nabytí vlastnického práva nabyvatele k jednotce podle této Smlouvy,

Pro vyloučení všech pochybností se konstatuje, že jednotka nesmí být zatížena ani zástavním právem zajišťujícím několik pohledávek, jejichž hodnota by v součtu převyšovala shora uvedenou částku. Pro vyloučení pochybností si smluvní strany dále ujednávají, že pohledávkou vázanou na nabytí vlastnického práva k jednotce dle odst. 2 a 3 je toliko půjčka či úvěr, který zaplacení kupní ceny předchází a kupní cena je z něho přímo hrazena. Pohledávkou vázanou na nabytí vlastnického práva k jednotce dle odst. 2 a 3 naopak není budoucí půjčka či úvěr poskytnutý na náhradu výdajů na zaplacení kupní ceny či její části.

Pro vyloučení pochybností se dále stanoví, že půjčka či úvěr na vybavení bytu, úpravy, rekonstrukci či jakýkoliv jiný účel, než je úplatný převod vlastnického práva k jednotce, nejsou půjčkou či úvěrem vázaným na nabytí vlastnického práva ve smyslu odst. 2 písm. e) a odst. 3 písm. c).

Pro vyloučení pochybností se dále stanoví, že nejvyšší přípustná hodnota zatížení předmětu převodu bez souhlasu převádějícího dle odst. 2 a 3 platí pro oba nabyvatele společně a nerozdílně, nelze ji tedy překročit součtem hodnoty pohledávek, jimž odpovídá dluh jednotlivých nabyvatelů.

4. Smluvní strany si dále k jednotce zřizují věcné právo spočívající v povinnosti nabyvatele a každého jeho právního nástupce jednotku bez předchozího písemného souhlasu převádějícího nezatížit jakkoliv jinak, a to ani věcným břemenem, zákazem zatížení, zákazem zcizení, jejich kombinací, jiným věcným právem, právem zapisovaným do katastru nemovitostí ani žádným jiným druhem zatížení, pokud nejde o zatížení dle odst. 1, 2 či 3 tohoto článku nebo o výjimku uvedenou v odst. 5 tohoto článku.

5. Při současném splnění podmínek čl. X., odst. 3 písm. a) až c) je nabyvatel i bez souhlasu převádějícího oprávněn kromě takto zřízeného zástavního práva zatížit jednotku ve prospěch uvedeného zástavního věřitele rovněž zákazem zcizení, zákazem zatížení či jejich kombinací.

6. Věcná práva podle tohoto článku X. se zřizují bezúplatně na dobu existence předkupního práva podle článku VIII. této smlouvy. Nabyvatel a každý jeho právní nástupce je jako povinný povinen tato věcná práva trpět.

7. Smluvní strany shodně navrhuji zápis všech věcných práv zřízených v článku X. této Smlouvy do katastru nemovitostí. Pro případ, že by Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, nepovolil vklad věcných práv dle tohoto článku, zavazují se obě smluvní strany uzavřít novou smlouvu, a to nejpozději do 3 měsíců od dne doručení písemné výzvy převádějícího nabyvateli k uzavření smlouvy.

8. Poruší-li nabyvatel jakoukoliv povinnost dle tohoto článku, je převádějící oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat po nabyvateli uhrazení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč. Tato dvě práva může uplatnit současně, nebo každé z nich samostatně. Ustanovení článku V. odst. 4. se použije obdobně.

## XI.

### Závěrečná ujednání

1. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva od počátku ruší, a to s výjimkou ustanovení, jež ze své povahy strany zavazují i po odstoupení od smlouvy. Odstoupí-li převádějíci od smlouvy, zavazuje se nabyvatel poskytnout mu potřebnou součinnost při podání návrhu na vklad vlastnického práva dle stavu vzniklého v důsledku odstoupení od smlouvy do katastru nemovitostí. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že jakékoliv odstoupení od smlouvy má vždy zásadně účinky vůči všem smluvním stranám, tj. vždy vůči oběma nabyvatelům, a to bez ohledu na to, který z nich porušil smluvní povinnost či u kterého z nich nastala právní skutečnost, s níž tato smlouva spojuje právo odstoupit od smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že za stejných podmínek odpovídají nabyvatelé společně a nerozdílně za splnění kterékoliv sankční povinnosti (smluvní pokuty) dle této smlouvy.
2. Účastníci této smlouvy navrhují, aby byl u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha proveden zápis změn vlastnických práv k předmětu převodu podle čl. III. a IV. této smlouvy a vklad dalších věcných práv podle článků VIII. a X. této smlouvy.
3. Nabyvatel nabude vlastnické právo k předmětu převodu vkladem do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.
4. Obě strany shodně konstatují a berou na vědomí, že předmět převodu stejně jako další jednotky v pozemku parc. č. 89, jehož součástí je budova č.p. 570, byl vymezen podle příslušných ustanovení občanského zákoníku, zejména tedy podle ustanovení § 1166 a násl. Nabyvatel prohlašuje, že měl možnost se seznámit s prohlášením vlastníka a dalšími dokumenty a podklady pro uzavření této smlouvy. Podle § 1177 občanského zákoníku je nabyvatel povinen poté, co se stane vlastníkem předmětné jednotky, oznámit bez odkladu tuto skutečnost společenství vlastníků jednotek.
5. Nabyvatel je obeznámen se skutečností, že převádějíci je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a souhlasí s tím, aby informace obsažené v této smlouvě byly v rozsahu zákonem stanoveným poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají. Nabyvatel bere na vědomí, že převádějíci zařadí text této smlouvy do elektronické databáze smluv vedené převádějícím a do registru smluv zřízeného zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Nabyvatel též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství. Nabyvatel tímto dává převádějícímu dobrovolný souhlas s uveřejněním údajů, týkajících se plnění závazků plynoucích z této smlouvy v příslušné databázi.
6. Nabyvatel bere na vědomí, že Městská část Praha 9 je správcem jeho osobních údajů podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 (GDPR) o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a navazujících právních předpisů. Jeho osobní údaje výslovně uvedené v této smlouvě jsou v nezbytné míře a rozsahu zpracovávány na základě této smlouvy a s ní souvisejících oprávněných zájmů správce, a to výhradně za účelem uzavření a plnění této smlouvy včetně jednání o jejím uzavření, jakož i vedení nezbytné evidence v souladu s oprávněnými zájmy správce. Z téhož důvodu budou osobní údaje v nezbytné míře a rozsahu zpracovávány také v protokolech o jednání, stanoviscích a materiálech Rady a Zastupitelstva Městské části Praha 9. Správce údajů je oprávněn si s ohledem na uvedený účel ověřit totožnost nabyvatele. Zpracování uvedených osobních údajů nepodléhá zvlášť udělenému souhlasu. Osobní údaje budou rovněž

zpřístupněny zpracovateli, společnosti TOMMI holding s.r.o., IČO: 45280355, která pro Městskou část Praha 9 vede agendu správy domů a bytů a na základě smluvního závazku garantuje srovnatelnou úroveň ochrany osobních údajů. Nabyvatel prohlašuje, že si je vědom svého práva na přístup k osobním údajům, svého práva požádat o jejich doplnění, aktualizaci či upřesnění, podat námitku, požádat o omezení zpracování či výmaz, budou-li údaje zpracovávány neoprávněně, jakož i podat stížnost u Úřadu pro ochranu osobních údajů.

7. Uhrazením smluvní pokuty podle příslušného ustanovení této smlouvy není dotčen nárok oprávněné osoby na náhradu újmy, která jí porušením povinnosti vznikla.

8. Tato smlouva se pořizuje v pěti stejnopisech, z nichž dva obdrží převádějící, dva nabyvatel a jeden bude podán jako příloha s návrhem na vklad do katastru nemovitostí.

9. Změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu.

10. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv na základě ustanovení § 6 zákona č. 340/2015 o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany v této souvislosti sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v Registru smluv provede ve lhůtě 30 dnů od uzavření této smlouvy převádějící.

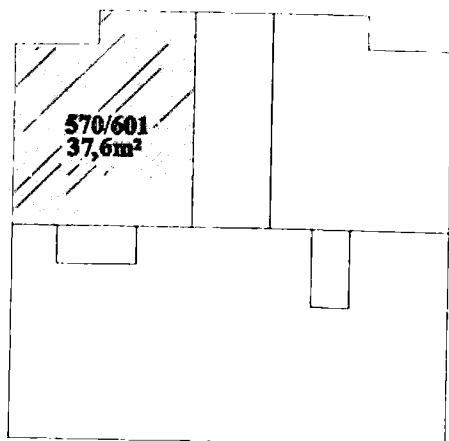
11. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Městské části Praha 9 dne 26.4.2022 pod č. Us ZMČ 31/22.

Příloha: schéma půdorysů všech podlaží domu určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek

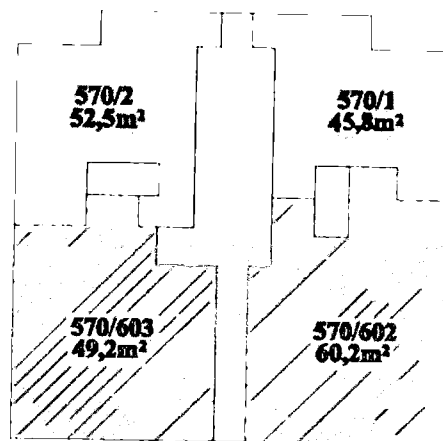
# NÁVRH SCHÉMATU UMÍSTĚNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR V DOMĚ č.p. 570, K.Ú. VYSOČANY

STR.1

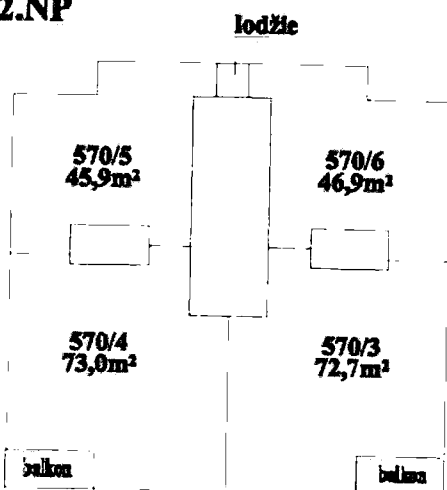
1.PP



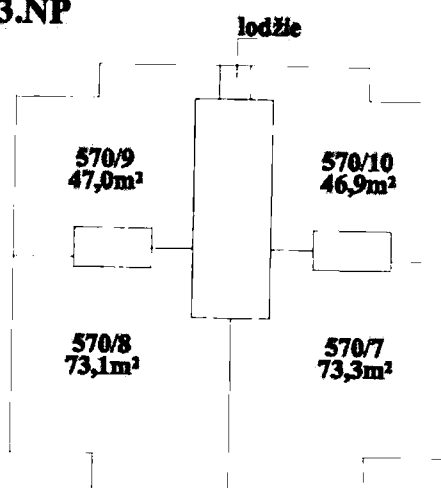
1.NP






2.NP



3.NP

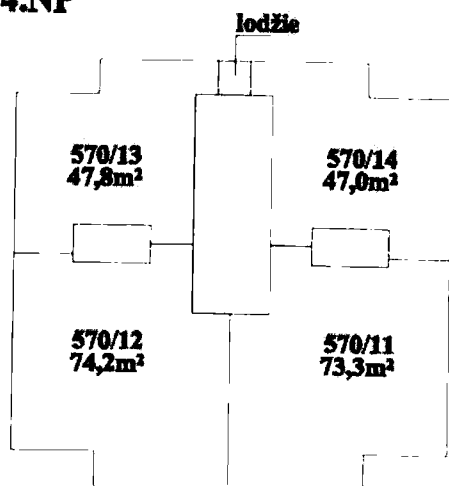


-  Společné části domu
-  Byt
-  Nebytový prostor

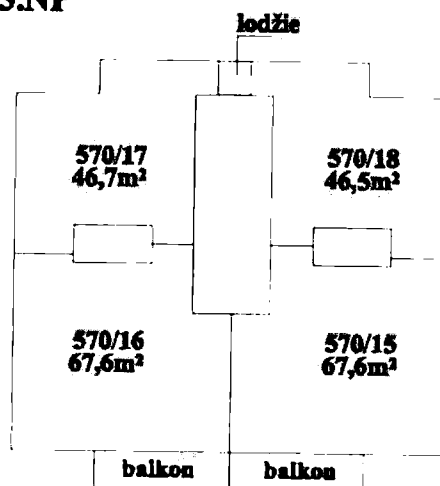
# NÁVRH SCHEMATU UMÍSTĚNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR V DOMĚ č.p. 570, K.Ú. VYSOČANY

STR.2

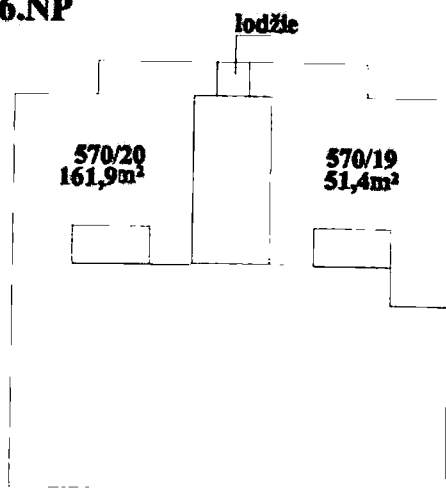
4.NP



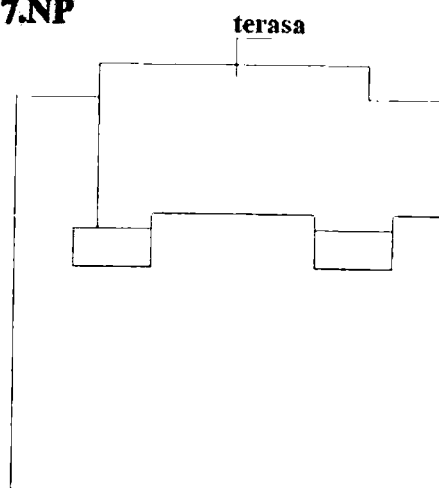
5.NP






6.NP



7.NP



-  Společné části domu
-  Byt
-  Nebytový prostor

