

Kupní smlouva

(dále jen „**smlouva**“)

uzavřená podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), níže uvedeného dne, mezi

Městská část Praha 6

IČO: 000 63 703

DIČ: CZ 000 63 703

se sídlem: Čs. armády 23, 160 52 Praha 6 – Bubeneč

zastoupená: Mgr. Ondřejem Kolářem, starostou

číslo účtu: 9021-2000866399/0800, Česká spořitelna, pobočka Praha 6

(dále též „**prodávající**“)

a

Bytové družstvo domu čp. 1321 kat.území Dejvice

se sídlem: Praha 6, Na Pískách 1321/16

zastoupené: Martinem Emreszem, předsedou a

Ing. Petrem Kadlecem, místopředsedou

IČ: 624 08 925

(dále též „**kupující**“)

(prodávající a kupující společně také jako „**smluvní strany**“ či jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

I.

1. Hlavní město Praha je ve smyslu ustanovení zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, vlastníkem dále uvedených nemovitých věcí. Městské části Praha 6, jako prodávající, jsou na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřeny do správy tyto nemovité věci:

- pozemek parc. č. 3961, k. ú. Dejvice o výměře 168 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na listu vlastnictví č. 1831 pro kat. území Dejvice, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha a
- pozemek parc. č. 3962/1, k. ú. Dejvice o výměře 635 m², druh pozemku: zahrada, zapsaný na listu vlastnictví č. 1831 pro kat. území Dejvice, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha
(společně dále jen „**předmět prodeje**“).

2. Prodávající prohlašuje, že ohledně předmětu prodeje je oprávněna vykonávat všechna práva a povinnosti vlastníka a je oprávněna jednat tak, jak plyne z této smlouvy.

II.

1. Prodávající převádí touto smlouvou kupujícímu vlastnické právo k předmětu prodeje se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi, a to za kupní cenu ujednanou v čl. III. odst. 1 této smlouvy.

2. Kupující vlastnické právo k předmětu prodeje za kupní cenu uvedenou v čl. III. odst. 1 této smlouvy přijímá.

III.

1. Kupní cena předmětu prodeje činí na základě dohody smluvních stran 6 283 748 Kč (slovy: šest milionů dvě stě osmdesát tři tisíce sedm set čtyřicet osm korun českých) (dále jen „**kupní cena**“) a byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 2215-44/22 ze dne 16.05.2022, který zpracoval [REDAKCE] soudní znalec (dále jen „**znalecký posudek**“). Předmět prodeje splňuje podmínky osvobození od DPH ve smyslu ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
2. Sjednaná kupní cena bude kupujícím uhrazena na účet prodávající uvedený v záhlaví této smlouvy pod VS: 6470 000 609 následujícím způsobem:
 - a) První část kupní ceny ve výši 30%, tedy částku ve výši **1 885.124 Kč** (slovy: jeden milion osm set osmdesát pět tisíc jedno sto dvacet čtyři koruny české) uhradí kupující prodávající ve lhůtě do **60 dnů** od účinnosti této smlouvy.
 - b) Zbývající část kupní ceny ve výši 70 %, tedy částku ve výši **4 398.624 Kč** (slovy: čtyři miliony tři sta devadesát osm tisíc šest set dvacet čtyři koruny české) kupující uhradí prodávající formou 4 (čtyř) ročních splátek ve výši 879 725 Kč a jednou splátkou ve výši 879 724 Kč. Jednotlivé splátky je kupující povinen uhradit prodávající vždy nejpozději do 31.12. příslušného kalendářního roku, za který je splátka hrazena, a to počínaje rokem následujícím po roce, v němž došlo k uzavření této kupní smlouvy. Nesplacená částka bude úročena 3% p.a., v případě odchylky diskontní sazby ČNB o více než 0,5 procentního bodu může Zastupitelstvo městské části Praha 6 jednostranně rozhodnout o změně úrokové sazby. Zbývající část kupní ceny je možno uhradit i v dřívějším termínu, kdykoli v průběhu splátkového období.
3. Současně se kupující zavazuje ve stejném termínu s úhradou kupní ceny uhradit na účet prodávající i náklady za zpracování znaleckého posudku ve výši 3 200 Kč (slovy: tři tisíce dvě stě korun českých) pod v.s. 6475 000 086.
4. Kupující se zavazuje při podpisu smlouvy předat prodávající kolkovou známku v hodnotě v aktuální výši požadované příslušným katastrálním úřadem, která bude sloužit k úhradě správního poplatku za podání návrhu na vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to v souladu s čl. VIII. odst. 1, 2 této smlouvy.
5. Prodlení se zaplacením kupní ceny či kterékoliv její části zakládá oprávnění prodávající požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 200,- Kč za každý i započatý den prodlení. Prodlení s úhradou kupní ceny či kterékoliv její části rovněž zakládá právo prodávající odstoupit od této kupní smlouvy, a to v souladu s čl. X. této smlouvy.
6. V případě prodlení s úhradou kupní ceny či kterékoliv její části je kupující povinno zaplatit kromě smluvní pokuty dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy i úroky z prodlení dle platné právní úpravy.

IV.

1. Smluvní strany se za účelem zajištění všech dluhů kupujícího z této smlouvy dohodly na zřízení zástavního práva k předmětu prodeje (dále jen „**zástava**“) ve prospěch prodávající, přičemž prodávající zástavu podle této smlouvy výslovně přijímá do zástavy.
2. Zajišťovanými dluhy jsou nesplacená část kupní ceny ve výši **4 398.624 Kč** (slovy: čtyři miliony tři sta devadesát osm tisíc šest set dvacet čtyři koruny české) dle této smlouvy včetně příslušenství, a smluvní pokuty, pokud tyto prodávající vzniknou.

3. Zástavní právo dle této smlouvy se zřizuje na celou dobu trvání všech zajišťovaných dluhů kupujícího dle této smlouvy. Zástavní právo k zástavě vznikne vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy. Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí podá prodávající, kterou k tomuto právnímu jednání kupující výslovně zmocňuje podpisem této smlouvy.
4. Po dobu trvání zástavního práva zřízeného touto smlouvou kupující neumožní zápis nového zástavního práva namísto zástavního práva dle této smlouvy nebo jakéhokoli jiného zástavního práva, které bude mít lepší pořadí než zástavní právo dle této smlouvy. Kupující je povinnou zdržet se všeho, čím by se zástava zhoršila na úkor prodávající.
5. Bude-li kupující v prodlení s úhradou jakéhokoli zajišťovaného dluhu dle této smlouvy, je prodávající oprávněna zástavu prodat, a to přímým prodejem, vyhlášením soutěže o nejlepší nabídku, dobrovolnou veřejnou dražbou, ve veřejné dražbě soudním prodejem, apod. Prodávající zvolí způsob prodeje dle předchozí věty tohoto odstavce, který bude v okamžiku prodeje považovat za nejefektivnější. Výše prodejní ceny zástavy bude určena na základě znaleckého posudku.
6. Započetí výkonu zástavního práva včetně způsobu jeho realizace oznámí prodávající kupujícímu písemně.
7. Zástavní právo zaniká zejména úhradou veškerých dluhů kupujícího z této smlouvy, dohodou smluvních stran, případně jiným způsobem stanoveným právním předpisem. Odstoupením od této smlouvy nedochází k zániku zástavního práva.
8. Po úplném splnění zajišťovaných dluhů, či po zániku závazků kupujícího vzniklých z této smlouvy jiným způsobem než splněním, či po zániku zástavního práva z jiných důvodů, vydá prodávající kupujícímu na jeho výzvu potvrzení pro katastrální úřad o zániku zástavního práva jako podklad pro výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí a poskytne kupujícímu součinnost k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí.
9. Kupující se dále zavazuje za účelem zajištění plnění z této smlouvy vyplývajících pořádit notářský zápis s doložkou přímé výkonatelnosti. Notářský zápis bude sepsán [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] K sepsání tohoto notářského zápisu se smluvní strany zavazují poskytnout potřebnou součinnost tak, aby byl notářský zápis sepsán nejpozději do 60 dnů od účinnosti této smlouvy. Náklady spojené s pořízením notářského zápisu se zavazuje uhradit kupující.
10. V případě že katastrální úřad zamítne návrh na vklad zástavního práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí z důvodu právních nedostatků této smlouvy zjištěných v průběhu vkladového řízení či bude řízení z téhož důvodu zastaveno, zavazují se smluvní strany ke vzájemné součinnosti a zhojení zjištěných právních nedostatků této smlouvy za obdobných smluvních podmínek. Ustanovení obsahující právní nedostatky budou nahrazena novými ustanoveními v dobré víře tak, aby došlo k odstranění daných právních nedostatků. Každá smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření nové smlouvy předložením upraveného návrhu smlouvy do třiceti (30) dnů ode dne, kdy rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu zástavního práva nabude právní moci, příp. kdy dojde k zastavení vkladového řízení. Vyzvaná smluvní strana musí uzavřít novou smlouvu nejpozději do devadesáti (90) dnů od doručení žádost.

V.

1. Kupující prohlašuje, že je mu současný stav předmětu prodeje dobře znám, že mělo možnost si předmět prodeje náležitě prohlédnout a že je mu znám jeho právní a faktický stav a v tomto stavu jej přijímá do svého vlastnictví. Kupující rovněž prohlašuje, že nemá žádné dluhy vůči prodávající, je schopno dodržet své závazky vyplývající z této smlouvy, zejména zaplatit včas a řádně kupní cenu.
2. Prodávající prohlašuje, že jí není známo, že by na předmětu prodeje vážla věcná práva s výjimkou těch, která jsou ke dni podpisu této smlouvy prodávající evidována v katastru nemovitostí.
3. Prodávající se zavazuje, že do doby vkladu vlastnického práva podle této smlouvy předmět prodeje nezatíží věcnými břemeny, zástavním právem vyjma zástavního práva sjednaného na základě této smlouvy nebo jinou právní povinností omezující kupující v nabytí vlastnického práva k předmětu prodeje dle této smlouvy.

VI.

1. Smluvní strany se dohodly, že ke dni zápisu vlastnických práv kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí vstupuje kupující do všech práv vlastníka k předmětu prodeje a od tohoto data náleží kupujícímu plody a užitky předmětu prodeje a přechází na něj nebezpečí škody na věci (ust. § 2130 občanského zákoníku).

VII.

1. Kupující a prodávající jsou povinni si vzájemně bezodkladně písemně oznámit veškeré skutečnosti, které mají nebo by mohly mít vliv na převod vlastnického práva k předmětu prodeje podle této smlouvy, zejména pak skutečnosti, které se dotýkají povinnosti zaplacení kupní ceny. Tato povinnost trvá až do okamžiku úplného zaplacení kupní ceny s příslušenstvím a je sankcionována smluvní pokutou ve výši 5 % z kupní ceny za každé jednotlivé porušení této povinnosti.
2. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejich úhradě na účet prodávající uvedený v této výzvě.
3. Pro účely této smlouvy se kupní cena, smluvní pokuta, úrok z prodlení či jiné platby považují za zaplacené okamžikem připsání celé hrazené částky na účet prodávající.
4. Uhrazením kterékoliv smluvní pokuty sjednané touto smlouvou není dotčeno právo prodávající domáhat se náhrady škody v plné výši.

VIII.

1. Tato smlouva zavazuje smluvní strany ode dne podpisu. Vlastnické právo k předmětu prodeje nabývá kupující vkladem do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu nastanou k okamžiku, kdy byl návrh doručen katastrálnímu úřadu.
2. Podpisem této smlouvy kupující zmocňuje prodávající k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Ujednává se, že návrh na vklad do katastru nemovitostí má prodávající povinnost podat do 30 dnů ode dne, kdy budou splněny všechny podmínky uvedené v tomto odstavci tohoto článku smlouvy pro podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí: (i) zaplacená první část kupní ceny včetně příslušenství a příp. smluvních pokut a úroků z prodlení, (ii) prodávající bude kupujícím uhrazen správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického a zástavního práva a náklady za zpracování znaleckého posudku, (iii) prodávající obdrží od Magistrátu hl. m. Prahy potvrzení o správnosti žádosti o vklad vlastnického a zástavního práva do katastru nemovitostí, (iv) smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zvláštních právních předpisů. Zveřejní ji prodávající. O podání návrhu na vklad je prodávající povinna kupující bezodkladně informovat, tzn. zaslat mu potvrzení o odeslání návrhu na vklad katastrálnímu úřadu.

3. Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré úsilí ke splnění účelu této smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto smlouvu nebo uzavřít novou smlouvu, která naplní účel této smlouvy, a to dle pokynů katastrálního úřadu, a to bez zbytečného odkladu ode dne, kdy se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu dozvěděly. Toto ustanovení se vztahuje přiměřeně i na návrh na vklad do katastru nemovitostí a přílohy. Neposkytnutí součinnosti ze strany kterékoliv smluvní strany dle tohoto ujednání smlouvy zakládá oprávnění druhé smluvní strany požadovat náhradu škody vzniklé v důsledku neposkytnutí součinnosti druhé smluvní strany.
4. Bude-li návrh na vklad vlastnického a zástavního práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy zamítnut na základě pravomocného rozhodnutí z důvodu právních nedostatků této smlouvy zjištěných v průběhu vkladového řízení či bude řízení z téhož důvodu zastaveno, zavazují se smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětu prodeje za obdobných obchodních podmínek. Ustanovení obsahující právní nedostatky budou nahrazena novými ustanoveními v dobré víře tak, aby došlo k odstranění daných právních nedostatků. Každá smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření nové kupní smlouvy předložením upraveného návrhu kupní smlouvy do třiceti (30) dnů ode dne, kdy rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického a zástavního práva nabude právní moci, příp. kdy dojde k zastavení vkladového řízení. Vyzvaná smluvní strana musí uzavřít novou kupní smlouvu nejpozději do třiceti (90) dnů od doručení žádosti.

IX.

1. Smluvní strany výslovně prohlašují, že podmínky smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah smluvních ujednání.
2. Ujednává se, že případná neplatnost určitého ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost smlouvy jako celku. Smluvní strany se v takovém případě zavazují bezodkladně nahradit neplatné ujednání platným, svým obsahem co nejbližším nahrazovanému. Do doby nahrazení neplatného ujednání se užijí ustanovení platných právních předpisů svým obsahem nejbližší skutečně vůli stran vyjádřené v této smlouvě.
3. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem.
4. Domněnky vyplývající z ust. § 1949, 1950, 1952 a 1995 až 1997 občanského zákoníku ohledně kvitance, dlužního úpisu a prominutí dluhu se u závazků z této smlouvy neuplatní.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že platnost smlouvy nastává okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnost smlouvy nastává následně dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
6. Obě smluvní strany se zavazují spolupůsobit při výkonu finanční kontroly ve smyslu ust. § 2 písm. e) a § 13 zák. č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole, v platném znění, tj. poskytnout si na výzvu příslušného kontrolního orgánu veškeré potřebné doklady k provedení finanční kontroly týkající se předmětné smlouvy.

X.

1. Kupující je oprávněno odstoupit od této kupní smlouvy pouze v souladu s ust. § 2001 a násl. občanského zákoníku.
2. Prodávající je oprávněna odstoupit od této smlouvy ze zákonných důvodů. Dále je prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit z důvodů v této smlouvě uvedených.
3. Prodávající je oprávněna odstoupit od této smlouvy, jestliže se prokáže, že prohlášení kupujícího uvedená v článku V. odst. 1., věta druhá této smlouvy nejsou pravdivá, úplná nebo přesná.

4. Odstoupením od této smlouvy prodávající zároveň vznikne právo na náhradu veškerých nákladů, které jí vznikly v souvislosti s prodejem předmětu prodeje.
5. Odstoupením od této smlouvy nezaniká právo prodávající na smluvní pokuty, na jejichž úhradu vznikl nárok do data účinnosti odstoupení.
6. Odstoupení od této smlouvy musí být v písemné formě a nabývá účinnosti dnem doručení druhé smluvní straně.
7. Pokud dojde k odstoupení od této smlouvy a kupní cena či kterákoliv část kupní ceny již byla zaplacená, má prodávající povinnost do 30 dnů od účinků odstoupení vrátit zaplacenou kupní cenu či kteroukoliv zaplacenou část kupní ceny na účet kupujícího, ze kterého byla kupní cena či kterákoliv její část zaplacená, sníženou o:
 - náklady, které vznikly prodávající v souvislosti s prodejem předmětu prodeje,
 - vyúčtované smluvní pokuty a úroky z prodlení.
8. Pokud kupní cena či kterákoliv její část ještě nebyla uhrazena (a k odstoupení od této smlouvy došlo ze strany prodávající), má kupující povinnost do 30 dnů od doručení výzvy k úhradě vyúčtovaných nákladů, které vznikly v souvislosti s prodejem předmětu prodeje, uhradit tyto náklady na účet prodávající uvedený v záhlaví této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Kupující je povinno zaplatit prodávající vyúčtované smluvní pokuty a úroky z prodlení, pokud vznikly.

XI.

1. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu; jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy se přikládá k návrhu na vklad vlastnického práva katastrálnímu úřadu, prodávající obdrží 2 stejnopisy, kupující obdrží 1 stejnopis.
2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. K platnosti dodatku se vyžaduje dohoda o celém jeho obsahu, přičemž smluvní strany ujednávají, že nechtějí být vázány bez dodržení písemné formy. Práva a povinnosti z této smlouvy nelze postoupit nebo jinak převést na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Tato smlouva bude uveřejněna bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí prodávající neprodleně po podpisu smlouvy. Prodávající se současně zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace tak, že zašle druhé smluvní straně kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám takové potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky druhé smluvní strany (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).
4. Kupující bere na vědomí, že prodávající je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají a též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství a souhlasí se zařazením textu této smlouvy do veřejně volně přístupné elektronické databáze smluv prodávající, včetně případných příloh.
5. Smluvní strany prohlašují, že si shora uvedený text přečetly, jeho obsahu rozumí a tento je projevem jejich vážné a svobodné vůle.
6. **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 6. Uzavření

této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Zastupitelstva městské části Praha 6, a to usnesením ze dne 30.6.2022 č. 598/22 a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.

V Praze dne

V Praze dne

za prodávající

za kupující

.....
Mgr. Ondřej Kolář
starosta Městské části Praha 6

.....
Martin Emresz
předseda

.....
Ing. Petr Kadlec
místopředseda