KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**" a „**Smlouva**"), mezi smluvními stranami:

Prodávající:	**Městská část Praha 14**
se sídlem:	Bratří Venclíků 1073/8, 198 21 Praha 9 - Černý Most
zastoupen:	Jiřím Zajacem, starostou
IČO:	00231312
DIČ:	CZ00231312
bankovní spojení:	PPF banka a.s. Praha 6, č. účtu 9021-9800050998/6000.

(dále jen „**Prodávající**")

a

Kupující:	**Bytové družstvo Ronešova 1133, 1134, 1135**
zapsán v:	obchodním rejstříku u MS v Praze pod sp. zn. Dr 8952
se sídlem:	Ronešova 1133/2, 198 00 Praha 9 - Černý Most
zastoupen:	Gabrielou Hánovou, předsedou představenstva a Oldřiškou Kreidlovou, členem představenstva
IČO:	14162385
bankovní spojení:	Československá obchodní banka, a. s., FIB Praha - Na Poříčí, č. účtu 310799524/0300

(dále jen „**Kupující**")

(Prodávající a Kupující společně dále jen jako „**Smluvní strany**")

I.
Úvodní ustanovení

1.1 Prodávající vykonává na základě § 17 obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy (dále také jen „**Statut HMP**"), při nakládání se svěřeným majetkem hlavního města Prahy (dále jen „**HMP**"), všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu, a to, mimo jiné, i k těmto nemovitostem:

- *pozemek parcelní číslo 17, jehož součástí je budova s č. p. 1133,*
- *pozemek parcelní číslo 16, jehož součástí je budova s č. p. 1134,*
- *pozemek parcelní číslo 15, jehož součástí je budova s č. p. 1135,*

všechny v katastrálním území Černý Most, obec Praha, zapsané na LV č. 116.

1.2 Nemovitosti (pozemky) uvedené v odst. 1.1 této Smlouvy, jsou dále označovány jako „**Nemovitosti**" nebo „**Předmět prodeje**".

1.3 V souladu s Pravidly „družstevní" privatizace bytů v domech ve svěřené správě Prodávajícího, schválenými usnesením Zastupitelstva městské části Praha 14 č. 70/ZMČ/2021 ze dne 12. 10. 2021 (dále jen „**Pravidla**"), realizuje touto Smlouvou Prodávající prodej svého bytového fondu do vlastnictví Kupujícího, jehož členy jsou oprávnění nájemci.

1.4 Prodej Nemovitostí byl schválen usnesením Zastupitelstva městské části Praha 14 č. 16/ZMČ/2022 ze dne 29. 3. 2022.

1.5 Prodávající potvrzuje, že před rozhodnutím o prodeji Nemovitostí oznámil tento záměr HMP, a to v souladu s § 18 Statutu HMP.

1.6 Záměr prodat Nemovitosti byl zveřejněn od 10. 9. 2021 do 26. 9. 2021 na úřední desce Prodávajícího v souladu s ust. § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZHMP**"). Obsah úřední desky byl ve stejnou dobu zveřejněn

též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

1.7 Kupující prohlašuje, že je právnickou osobou, kterou založili za účelem koupě Nemovitostí výlučně oprávnění nájemci ve smyslu Pravidel a že ke dni podpisu této Smlouvy jsou jeho členy pouze oprávnění nájemci ve smyslu Pravidel.

1.8 Kupující se zavazuje, že jeho členy budou ke dni, k němuž vzniknou právní účinky vkladu vlastnického práva k Nemovitostem na základě této Smlouvy do katastru nemovitostí, výlučně oprávnění nájemci ve smyslu Pravidel, kteří projevili zájem o členství u Kupujícího.

II.
Předmět Smlouvy

2.1 Prodávající touto Smlouvou převádí Kupujícímu vlastnické právo k Nemovitostem, a to za kupní cenu dle odst. 3.1 této Smlouvy, a Kupující Nemovitosti za uvedenou kupní cenu nabývá do svého výlučného vlastnictví.

2.2 Předmět prodeje je touto Smlouvou prodáván včetně všech práv a povinností a včetně všech součástí a příslušenství.

2.3 Předmět prodeje (jeho příslušenství a součásti) je popsán ve znaleckém posudku č. 1248/22, vyhotoveného dne 27. 2. 2022, Ing. Františkem Šípem, znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí (dále jen „**Znalecký posudek**")

2.4 Kupující se výslovně zavazuje, že pokud by skutečná výměra Nemovitostí neodpovídala zápisu v katastru nemovitostí v okamžiku uzavření této Smlouvy, nebude v budoucnu uplatňovat z tohoto důvodu právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, resp. se výslovně tohoto nároku vzdává a nebude jej uplatňovat.

III.
Kupní cena a platební podmínky

3.1 Kupní cena činí 187 873 000,- Kč a byla stanovena podle Znaleckého posudku ve spojení s rozhodnutím Zastupitelstva městské části Praha 14 č. 16/ZMČ/2022 ze dne 29. 3. 2022 (dále také jen „**Kupní cena**").

3.2 Kupní cenu se zavazuje Kupující zaplatit Prodávajícímu nejpozději do 90 dnů od uzavření této Smlouvy, a to na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, pod VS: 14162385.

3.3 Prodávající bere na vědomí, že Kupní cena bude zaplacena v plné výši Kupujícím z prostředků hypotéčního úvěru nebo úvěru (dále jen „**Úvěr**") poskytnutého mu jím zvolenou bankou nebo stavební spořitelnou (dále jen „**Banka**") tak, že Banka zaplatí tuto Kupní cenu na základě samostatné smlouvy o hypotéčním úvěru nebo smlouvy o úvěru, ze které bude vyplývat závazek Banky poskytnout Kupujícímu úvěr či meziúvěr ve výši dostačující pro zaplacení celé Kupní ceny.

3.4 Kupní cena se má za zaplacenou okamžikem, kdy bude připsána na bankovní účet Prodávajícího uvedený v této Smlouvě.

3.5 Smluvní strany si sjednávají, že Kupující není oprávněn Kupní cenu a ani jakoukoliv její část uhradit zápočtem proti jakékoliv své pohledávce za Prodávajícím.

IV.
Nabytí vlastnického práva, ostatní ujednání

4.1 Po podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami bude tato Smlouva opatřena doložkou dle § 43 ZHMP.

4.2 Smluvní strany berou na vědomí, že Prodávající je povinen zaslat návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu prodeje HMP s příslušnými doklady k potvrzení správnosti předkládané žádosti pro katastr nemovitostí, v souladu s ustanovením § 21 odst. 1 Statutu HMP.

4.3 Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy podá Katastrálnímu úřadu pro hlavním město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Katastr nemovitostí**") Prodávající sám.

4.4 Prodávající je povinen podat návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem do Katastru nemovitostí nejpozději do 30 dní poté, co budou splněny všechny následující podmínky:

a) Kupní cena bude uhrazena na účet Prodávajícího v plné výši,

b) Prodávajícímu bude doručeno z Magistrátu HMP potvrzení o správnosti vkladu dle odst. 4.2.

4.5 Kupující se zavazuje nepodat sám návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu prodeje dle této Smlouvy.

4.6 Kupující nabude vlastnictví k Předmětu prodeje vkladem vlastnického práva do Katastru nemovitostí. Okamžikem vkladu do Katastru nemovitostí přejdou na Kupujícího veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím Předmětu prodeje. Nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na Předmětu prodeje však přechází na Kupujícího již okamžikem podání návrhu na vklad na Katastr nemovitostí, a to za podmínky, že dle tohoto návrhu později dojde ke vkladu vlastnického práva k Předmětu prodeje ve prospěch Kupujícího. To stejné platí i o užitcích z Předmětu prodeje. Právní účinky vkladu vzniknou na základě rozhodnutí o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na vklad byl doručen Katastru nemovitostí.

4.7 Smluvní strany se zavazují, že vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této Smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí Katastru nemovitostí, doplnit nebo změnit tuto Smlouvu, případně uzavřít smlouvu novou, která naplní účel této Smlouvy, do 30 dnů ode dne, kdy se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí Katastru nemovitostí dozvěděly.

V.
Práva a povinnosti Smluvních stran, vzájemná prohlášení

5.1 Na Kupujícího spolu s vlastnickým právem k Předmětu prodeje přecházejí, mimo jiné, i práva a povinnosti z právních vztahů specifikovaných v příloze č. 1 této Smlouvy. Prodávající s tímto bez výhrad souhlasí.

5.2 Smluvní strany výslovně sjednávají, že Předmětem prodeje dle této Smlouvy nejsou pohledávky Prodávajícího váznoucí na bytech v Nemovitostech, zejména dlužné nájemné s příslušenstvím.

5.3 Kupující prohlašuje a potvrzuje, že ke dni uzavření této Smlouvy se podrobně seznámil s technickým a stavebním stavem Nemovitostí a že kupuje Nemovitosti v tom stavu, v jakém se nachází. Nemovitosti kupuje Kupující ve stavebním a technickém stavu, který tu je ke dni uzavření této Smlouvy s tím, že Kupující se v souladu s ustanovením § 1916 odst. 2 Občanského zákoníku vzdává svých nároků z vadného plnění, především nároků plynoucích ze skrytých vad Nemovitostí.

5.4 Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy podrobně seznámil se Znaleckým posudkem.

5.5 Kupující potvrzuje, že si je vědom toho, že Předmět prodeje je zatížen těmito právy (i věcnými) třetích osob: *není zatížen.*

5.6 Kupující prohlašuje, že se podrobně seznámil s Pravidly a splňuje všechny podmínky dle těchto Pravidel a zavazuje se tato Pravidla dodržovat i po uzavření této Smlouvy.

5.7 Smluvní strany potvrzují, že při uzavření této Smlouvy byl Kupující seznámen s energetickou náročností Předmětu prodeje předáním průkazu energetické náročnosti Předmětu prodeje, vypracovaném dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

5.8 Nejpozději do 70 dnů poté, co bude Prodávajícímu doručeno rozhodnutí Katastru nemovitostí o zápisu, kterým bude povolen vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího, bude zástupcem Prodávajícího předán Předmět prodeje Kupujícímu. Předání a převzetí Předmětu prodeje bude potvrzeno podpisem protokolu o předání a převzetí Předmětu prodeje Smluvními stranami (dále jen „**Protokol**"). Prodávající se zavazuje Kupujícího písemně informovat o termínu předání Předmětu prodeje nejméně s desetidenním předstihem. Odmítne-li Kupující podepsat Protokol nebo se nedostaví k převzetí Předmětu prodeje v oznámený termín, má se za to, že mu byl Předmět prodeje předán ke dni jednostranného vyhotovení Protokolu ze strany Prodávajícího. Smluvní strany jsou oprávněny do Protokolu uvádět námitky či připomínky, které budou bez zbytečného odkladu vypořádány. Přílohou Protokolu bude seznam dokumentace předávané Prodávajícím Kupujícímu tvořené nezbytnými dokumenty vážícími se k Předmětu prodeje, které

má Prodávající k dispozici a jsou pro Kupujícího nezbytné k řádnému výkonu jeho vlastnického práva, jako je např. stavební a technická dokumentace, pasporty budov, bytů, revizní zprávy (např. elektroinstalace, hromosvody, výtahy, hydranty apod.), dokumenty vztahující se k jednotlivým bytům (nájemní smlouvy, rozhodnutí o přidělení bytu, evidenční listy, osvědčení o přechodech nájmů, souhlasy se stavebními úpravami apod.), veškerá rozhodnutí a opatření orgánů státní správy vážící se k Předmětu prodeje atd. K datu předání Předmětu prodeje bude Prodávajícím ukončen smluvní vztah s dodavateli energií do Předmětu prodeje a poskytovateli ostatních služeb souvisejících s Předmětem prodeje, přičemž smluvní strany se zavazují k tomuto okamžiku provést odečet příslušných měřidel a zaznamenat zjištěné stavy v Protokolu.

5.9 Smluvní strany sjednávají, že ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu prodeje Katastru nemovitostí, do dne předání Předmětu prodeje, bude zajišťovat správu Předmětu prodeje Prodávající prostřednictvím společnosti Správa majetku Praha 14, a.s., IČO: 25622684, se sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9 - Hloubětín.

5.10 Po dobu uvedenou v odst. 5.9 této Smlouvy bude na základě dohody Smluvních stran Prodávající ve vztahu k třetím osobám vykonávat veškerá práva a povinnosti vlastníka nutná k zajištění provozu, běžné údržby a správy Předmětu prodeje.

5.11 Nájemné z bytů nacházejících se v Nemovitostech a zálohy na úhradu plnění spojená s užíváním bytů bude až do předání Předmětu prodeje Kupujícímu přijímat výlučně Prodávající. Z příjmů nájemného za dobu od podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy (do dne předání Předmětu prodeje) je Prodávající oprávněn hradit pouze odměnu správce za správu Předmětu prodeje, náklady za havarijní a běžné opravy a údržbu Předmětu prodeje, a dále platby dodavatelům služeb a energií, pokud nepostačují na jejich úhradu zálohy vybrané od nájemců.

5.12 Prodávající předloží Kupujícímu vyúčtování přijatého nájemného za dobu od podání návrhu na vklad vlastnického práva (do dne předání Předmětu prodeje) dle této Smlouvy a přijatých záloh od nájemců na úhradu plnění spojených s užíváním bytů v Předmětu prodeje (dále jen „**Vyúčtování**"), a to do 90 dnů po dni, ve kterém bude Prodávající vyrozuměn Katastrem nemovitostí o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu prodeje ve prospěch Kupujícího.

5.13 Do 30 dnů od předání Vyúčtování Kupujícímu převede Prodávající na účet Kupujícího uvedený v této Smlouvě nájemné přijaté dle odst. 5.11 po odečtení úhrad dle odst. 5.11, a dále případný kladný zůstatek vybraných záloh na úhradu plnění poskytovaných s užíváním bytů. Ve stejné lhůtě je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu na jeho účet uvedený v této Smlouvě případný záporný rozdíl mezi nájemným přijatým dle odst. 5.11 a úhradami dle odst. 5.11.

5.14 Prodávající se zavazuje bez zbytečného odkladu po doručení rozhodnutí Katastru nemovitostí o vkladu vlastnického práva k Předmětu prodeje podat návrh na změnu účastníka dle občanského soudního řádu ve všech zahájených soudních či exekučních (nebo jiných) řízeních, jejichž účastníkem je Prodávající a jejichž předmětem jsou práva a povinnosti, která přešla spolu s nabytím vlastnického práva k Předmětu prodeje na Kupujícího dle této Smlouvy. Prodávající se dále zavazuje, že bez zbytečného odkladu po nabytí právní moci usnesení příslušného soudu či soudního exekutora (nebo jiného orgánu), jímž bude vyhověno návrhu dle předchozí věty, nejdříve však ke dni podpisu Protokolu, předá Kupujícímu veškerou dokumentaci týkající se uvedených řízení. Kupující se zavazuje, že v uvedených řízeních poskytne příslušnému soudu, exekutorovi či jinému orgánu souhlas se změnou účastníka řízení a vstoupí do nich na místo Prodávajícího. V případě porušení uvedeného závazku ze strany Kupujícího uhradí Kupující Prodávajícímu všechny škody, které mu vzniknou v důsledku pokračování řízení beze změny účastníka, zejména tím, že mu bude pravomocně uložena povinnost hradit náklady řízení.

5.15 Kupující se zavazuje bezodkladně informovat o nabytí vlastnického práva k Předmětu prodeje a jeho převzetí nájemce bytů v Předmětu prodeje, a to spolu s platebními údaji pro úhradu nájemného a dalších plateb.

5.16 Správní poplatek ve výši 2 000,- Kč za návrh na vklad do Katastru nemovitostí se zavazuje uhradit Kupující.

VI.
Odstoupení, sankce a závěrečná ustanovení

6.1 V případě prodlení Kupujícího s úhradou Kupní ceny je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,05 % z Kupní ceny za každý i započatý den prodlení s úhradou Kupní ceny.

6.2 Prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že bude Kupující v prodlení s úhradou Kupní ceny nebo v případě, že se ukáže nepravdivým prohlášení Kupujícího uvedené v odst. 1.7 a 1.8 této Smlouvy. Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit také v případě, že Kupující poruší závazky či povinnosti dané mu v odst. 4.5 a 5.6 této Smlouvy.

6.3 V případě odstoupení od Smlouvy ze strany Prodávajícího vzniká Prodávajícímu nárok na zaplacení jednorázové smluvní pokuty od Kupujícího ve výši 1 % Kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 7 dní od odstoupení od této Smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Prodávajícího na nahrazení skutečně vzniklé škody.

6.4 Každé odstoupení od této Smlouvy musí mít písemnou formu a musí v něm být uveden důvod odstoupení. Okamžikem dojití písemného projevu vůle odstoupit od této Smlouvy druhé Smluvní straně se tato Smlouva ruší od samého počátku a každá ze Smluvních stran je povinna vrátit druhé Smluvní straně vše, co podle Smlouvy dostala, není-li v této Smlouvě ujednáno jinak.

6.5 Zaplacením jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo Prodávajícího na náhradu škody v plné výši.

6.6 Smluvní strany potvrzují emailové kontakty pro elektronickou komunikaci:

- Prodávající – [redacted]
- Kupující – [redacted]

6.7 Právní vztahy v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí účinnými právními předpisy České republiky, zejména Občanským zákoníkem a ZHMP.

6.8 Prodávající zašle tuto Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, nejpozději do 30 dnů ode dne jejího uzavření.

6.9 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv.

6.10 Kupující bere na vědomí, že Prodávající je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí, aby text této Smlouvy a veškeré informace obsažené v této Smlouvě, byly poskytnuty třetím osobám na jejich vyžádání.

6.11 Pokud kterékoliv ustanovení této Smlouvy nebo její části bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy nebo její části.

6.12 Tato Smlouva je sepsána v 5 vyhotoveních, když 1 vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad do Katastru nemovitostí, 2 vyhotovení obdrží Prodávající a 1 Kupující a 1 Banka. Veškeré změny této Smlouvy jsou možné pouze písemnou formou.

6.13 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato Smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této Smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato Smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této Smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Prodávající:

V Praze dne

[redacted]

Městská část Praha 14
Jiří Zajac, starosta

Kupující:

V Praze dne 16. 9. 2022

[redacted]

Bytové družstvo Ronešova 1133, 1134, 1135
Gabriela Hánová, předseda představenstva

[redacted]

Bytové družstvo Ronešova 1133, 1134, 1135
Oldřiška Kreidlová, člen představenstva

Příloha č. 1 – Práva a povinnosti z právních vztahů

- *Smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod č. 30324307, Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IČO: 25656635*
- *Smlouva o dodávce tepelné energie č. 3021779.1000488, Pražská teplárenská a.s., IČO: 45273600*
- *Odpady, AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o., IČO: 49356089*
- *Úklidy, C D V služby, s.r.o., IČO: 49356445*

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Úřadu m. č. Praha 14
poř.č. legalizace **1299/2022/B**
vlastnoručně podepsal/a

Oldřiška Kreidlová, [redacted]
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

Praha 9 [redacted]
adresa místa trvalého pobytu

[redacted]
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje v této ověřovací doložce

V Praze 9 - Černém Mostě dne 16.9.2022 Legalizaci provedl/a

[redacted]

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Úřadu m. č. Praha 14
poř.č. legalizace **1294/2022/B**
vlastnoručně podepsal/a

Gabriela Hánová, [redacted]
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

Praha 9 [redacted]
adresa místa trvalého pobytu

[redacted]
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje v této ověřovací doložce

V Praze 9 - Černém Mostě dne 16.9.2022 Legalizaci provedl/a

[redacted]

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Úřadu m. č. Praha 14
poř.č. legalizace **1304/2022/B**
vlastnoručně podepsal/a

Jiří Zajac [redacted]
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

Praha 9, [redacted]
adresa místa trvalého pobytu

[redacted]
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje v této ověřovací doložce

V Praze 9 - Černém Mostě dne 16.9.2022 Legalizaci provedl/a

Osvobozeno od poplatku dle §8 zák. 634/2004

[redacted]