

Kupní smlouva spolu se smlouvou o budoucí kupní smlouvě č. OMAJ-SMV/PBJ/002506/2022/Jar

Účastníci této smlouvy založili svůj vztah smlouvou o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku ze dne 15.10.2003, která je účastníkům známa, a to za účasti dalšího budoucího prodávajícího. Mezi účastníky je sporné zejména, zda je tato smlouva platná či nikoliv, případně platná pouze zčásti či jen vůči některému z aktuálních spoluvlastníků předmětné jednotky. Za účelem úpravy práv a povinností ze shora uvedené smlouvy o smlouvě budoucí, dosud mezi účastníky v podstatném rozsahu spornými, nahrazují smluvní strany uzavřením této smlouvy veškeré dosavadní vzájemné závazky z uvedené smlouvy o smlouvě budoucí novým závazkem, a to za dále podrobněji rozvedených podmínek tak, že níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli účastníci této smlouvy

statutární město Olomouc, IČ: 00299308, se sídlem 779 11 Olomouc, Horní náměstí 583, zastoupené náměstkem primátora Mgr. Matoušem Pelikánem, (dále i jen „SMOL“)

jako **převodce** na straně jedné,

a

manželé Martin Kobza, r.č. [redacted] a **Zuzana Kobzová**, r.č. [redacted] oba bytem [redacted] Olomouc,

dále jako **nabyvatel/é** na straně druhé

tuto kupní smlouvu spolu se smlouvou o budoucí kupní smlouvě

KUPNÍ SMLOUVA

I.

1. Převodce prohlašuje, jak vyplývá i ze stavu zápisu v katastru nemovitostí, který je nabyvatelům znám, že je vlastníkem nemovité věci, a to

- spoluvlastnického podílu k jednotce vymezené podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to **podílu o velikosti id. 61/100: jednotky č. 1200/40 byt**, v domě č. p. 1200, Sladkovského 1C, 1D, 1E, na pozemku parc. č. st. 126/9 zastavěná plocha a nádvoří a na pozemku parc. č. st. 126/15 zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. **Hodolany, obec Olomouc** se spoluvlastnickým podílem na společných částech předmětné nemovité věci o velikosti id. 371/27027,

- **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 371/27027 k pozemku parc. č. st. 126/9 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Hodolany, obec Olomouc**,

- **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1113/135135 k pozemku parc. č. st. 126/15 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Hodolany, obec Olomouc** (podíl o velikosti id. 2/5 pozemku je ve vlastnictví jiné osoby), zapsáno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále i jen „**Předmět převodu**“).

2. Převodce prohlašuje, že vlastnické právo k předmětu převodu nepozbyl převodem na jinou osobu, ani jiným způsobem, který by nebyl patrný z katastru nemovitostí, není omezen v nakládání s předmětem převodu a je tedy oprávněn k tomuto právnímu jednání.

3. Účastníci této smlouvy prohlašují, že shora provedené vymezení předmětu převodu bylo provedeno po vzájemném projednání a je pro ně dostatečně určité, když toto vymezení vyplývá i z popisu v ujednání v čl. III. této smlouvy.

4. Účastníci prohlašují, že nabyvatelé jsou ke dni podpisu této smlouvy nájemci bytu uvedeného v odstavci prvním tohoto článku.

II.

1. Touto kupní smlouvou převodce **SMOL** prodává a nabyvatelé do svého **společného jmění manželů** kupují předmět převodu, jak je vymezen v čl. I. odst.1 této smlouvy, za dohodnutou **kupní cenu 201.297,- Kč** (slovy: dvěstějednatísíc dvěstědevadesátšedm korunčeských), přičemž část kupní ceny byla již uhrazena před podpisem této smlouvy formou **akontace ve výši 119.803,- Kč, a zbývající část kupní ceny ve výši 81.494,- Kč je doplatek kupní ceny.**

2. Dohoda o kupní ceně je založena na obvyklé ceně předmětu převodu snížené o odchylku od ceny obvyklé. Dohoda vychází z cenové studie ze dne 19.5.2022 znaleckého ústavu Grant Thornton Appraisal services a.s. Praha, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 7. 2022, a to z určení ceny v místě a čase obvyklé (dále také jen „cena obvyklá“) snížené z rozhodnutí Zastupitelstva města Olomouce (dále jen ZMOL) ze dne 5.9.2022 o odchylku od ceny obvyklé, která je odůvodňována co do důvodu a výše důležitým zájmem SMOL na hodnotě důvěry mezi těmi, kdo obec spravují, a těmi, jejichž záležitosti a zájmy jsou spravovány, jakož i zájmem na harmonii komunitního života a širšího sociálního smíru, řešení bytových potřeb a dále zájmem na naplnění legitimních a ekonomických očekávání zájemců o převod v návaznosti na okolnosti založení těchto očekávání při současném rozumném narovnání sporných právních vztahů z minulosti v zájmu předcházení soudním sporům.

3. Účastníci této smlouvy ujednali, že dohodnutá kupní cena za předmět převodu bude vypořádána tak, že část kupní ceny byla uhrazena zaplacením akontace ve výši shora uvedené vztahující se k předmětu převodu, jak je uvedena tato část akontace i v cenové studii, když výši akontace a její použití činí obě strany nespornými.

4. Zbývající část kupní ceny ve výši 81.494,- Kč za předmět převodu bude uhrazena do 20 dnů od podpisu kupní smlouvy na účet převodce č. ú. 107-8297990207/0100, var.s. 4121000558, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

5. Převodce si vyhrazuje podle ustanovení § 2001 občanského zákoníku, v případě nezaplacení, byť jen části ujednané kupní ceny ze strany nabyvatele řádně a včas, právo od této smlouvy jednostranně odstoupit. Písemným odstoupením převodce se závazek vzniklý z této smlouvy zrušuje od počátku. Právní účinky odstoupení od smlouvy nastanou doručením oznámení o odstoupení nabyvateli. Pokud je odstoupení od smlouvy doručováno prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky, řídí se doručování příslušnými ustanoveními zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění. Pokud je odstoupení od smlouvy doručováno prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, pak v případě jakýchkoli pochybností ohledně doby dojití se má za to, že došlo třetí pracovní den po odeslání v souladu s ustanovením § 573 občanského zákoníku.

6. Tato kupní smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv a zaplacením kupní ceny nabyvatelem převodci v souladu s uzavíranou kupní smlouvou, přičemž dnem nabytí účinnosti kupní smlouvy se sjednává den, kdy nastane pozdější z uvedených skutečností. Nabytí účinnosti splněním ujednaných podmínek dle shora uvedeného potvrdí písemně katastrálnímu úřadu převodce při podání návrhu na zahájení vkladového řízení.

7. Účastníci této smlouvy se dohodli tak, že návrh na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude podán převodcem bez zbytečného odkladu po jejím nabytí účinnosti. Poplatek za vklad do katastru je nákladem nabyvatele (uhrazen bude převodcem v návaznosti na čl. II odst. 10).

8. Převod předmětu převodu je osvobozen od daně z přidané hodnoty dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

9. V případě, že katastrální úřad nepovolí vklad práva vlastnického pro nabyvatele na základě této kupní smlouvy, zavazují se účastníci této smlouvy bez zbytečného odkladu při zachování svých práv a povinností uzavřít smlouvu novou, kde odstraní vytčené vady. Účastníci této smlouvy se zavazují vyvinout maximální úsilí k tomu, aby byl vklad vlastnického práva povolen a v případě potřeby poskytnout katastrálnímu úřadu i sobě navzájem nezbytnou součinnost.

10. Nabyvatel předal před podpisem této smlouvy kolký v částce 2.000,- Kč na úhradu správního poplatku za vklad do katastru (popř. v aktuálně platné výši ve vztahu k době zahájení vkladového řízení) a uhradil na účet převodce č. ú. 107-8297990207/0100, v.s. 4121000558, stanovenou paušální výši podílu na nákladech spojených se sepsáním a uzavřením této smlouvy včetně ověření podpisů na smlouvě ve výši 1.000,- Kč, což převodce podpisem této smlouvy potvrzuje.

III.

Základní popis jednotky a společných částí domu:

Jednotka č. 1200/40 je umístěna ve 4.NP domu ve vchodě 1C vpravo. Zahnuje byt o velikosti 1+1 sestávající z kuchyně, obývacího pokoje, koupelny s WC, předsině a sklepa v 1.NP, celková podlahová plocha bytu činí: 37,05 m², po zaokrouhl. 37,1 m², a podíl na společných částech nemovité věci o velikosti: 371/27027. (Podlahová plocha jednotky je stanovena dle předpisu č. 366/2013 Sb. (Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím)).

Společnými částmi domu jsou části podstatné pro zachování stavby včetně jejich hlavních konstrukcí a zachování jejího tvaru a vzhledu a zařízení sloužící všem vlastníkům jednotek, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu, a to:

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- c) vchody a vstupní dveře a průčelí, schodiště a podesty, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna) ve společných částech domu,
- d) lodžie a balkony, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře od lodžii a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- e) místnosti nacházející se ve společných částech domu (sušárna, kolárny, kočárkárna, rozvodna (výměníky) tepla), které nejsou vymezeny jako jednotka nebo součást jednotky,
- f) obvodové stěny prostorově ohraničující jednotku i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.
- g) podlahy, vyjma podlahových krytin v bytě 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.
- h) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- ch) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem, rozvody vody ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
- i) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- j) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- k) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- l) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu, domácí zvonek,
- m) veškeré další příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

Všechny tyto společné části nemovité věci mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek, resp. spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva, vyjma těch, u nichž je uvedeno, že jsou jako společná část ve výlučném užívání vlastníka jednotky.

IV.

1. Převodce upozorňuje nabyvatele, že ke dni nabytí vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu již v domě bylo založeno společenství vlastníků jednotek (dále také jen SVJ), jehož se stává ze zákona členem, s čímž jsou spojena práva a povinnosti daná občanským zákoníkem, jakož i stanovami SVJ. Nabyvatel se zavazuje plnit povinnosti z těchto předpisů a stanov pro něj jako člena SVJ vyplývající. Nabyvatel bere na vědomí, že veškerá dokumentace k domu a jeho správě včetně průkazu energetické náročnosti budovy a smluvní dokumentace na dodávku služeb a energií do domu a k ostatním závazkům váznoucím na domu, resp. jednotkách, byla předána SVJ a má tedy možnost se s těmito dokumenty seznámit u statutárního orgánu SVJ.

Převodce prohlašuje, že na předmětu převodu váznou tato práva a povinnosti:

Nabyvatel bere na vědomí, že k předmětu bylo koupě zřízeno věcné břemeno umístění a provozování součástí rozvodného tepelného zařízení – vnitřních rozvodů a obslužných zařízení včetně regulačních zařízení a komunikačních zařízení jako součástí soustavy zásobování tepelnou energií a rozvodného tepelného zařízení k jednotkám v domě č. p. 1200, Sladkovského 1C, 1D, 1E na pozemcích parc. č. st. 126/9 a parc. č. st. 126/15, oba zastavěná plocha a nádvoří, oba v k. ú. Hodolany, obec Olomouc ve prospěch společnosti OLTERM & TD Olomouc, a.s.

Nabyvatel bere na vědomí, že k předmětu koupě Bytové družstvo OLOMOUC, Jiráskova dne 24. 1. 2005 uzavřelo se společností OLTERM & TD Olomouc, a.s. Smlouvu o dodávce tepelné energie č. 802/05T, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 31. 5. 2005, Dodatku ze dne 26. 2. 2010 a Dodatku ze dne 21. 2. 2011.

Nabyvatel bere na vědomí, že k předmětu koupě Bytové družstvo OLOMOUC, Jiráskova – Sladkovského 1B dne 24. 1. 2005 uzavřelo se společností OLTERM & TD Olomouc, a.s. Přihlášku k odběru tepelné energie od dodavatele č. 802/05T (Sladkovského 1C, 1D, 1E).

Nabyvatel bere na vědomí, že k předmětu koupě Bytové družstvo, Jiráskova dne 27. 7. 2013 uzavřelo se společností MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s. Smlouvu o dodávce vody a odvádění odpadních vod č. 45004482 za účelem dodávky vody a odvádění odpadních vod (Jiráskova 1C).

Nabyvatel bere na vědomí, že k předmětu koupě Bytové družstvo, Jiráskova dne 27. 7. 2013 uzavřelo se společností MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s. Smlouvu o dodávce vody a odvádění odpadních vod č. 45004484 za účelem dodávky vody a odvádění odpadních vod (Jiráskova 1D).

Nabyvatel bere na vědomí, že k předmětu koupě Bytové družstvo, Jiráskova dne 27. 7. 2013 uzavřelo se společností MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s. Smlouvu o dodávce vody a odvádění odpadních vod č. 45004485 za účelem dodávky vody a odvádění odpadních vod (Jiráskova 1E).

Nabyvatel bere na vědomí, že k předmětu koupě statutární město Olomouc, zastoupené společností Správa nemovitostí Olomouc, a.s. a Družstvo Olomouc, Jiráskova (dříve Bytové družstvo, Jiráskova) dne 2. 1. 2005 uzavřely se společností Libli s.r.o. (dříve FOFRnet spol. s.r.o.) Smlouvu o pronájmu části společných prostor domu – Internetové antény a sítě DDS, ve znění Dodatků č. 1 až 3, za účelem provozování distribuční datové sítě.

2. Převodce prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy. Převodce dále prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné právní vady, žádná věcná práva a ani jiné závazky a právní povinnosti, vyjma uvedených v této smlouvě a těch, které jsou zjevné z evidence v katastru nemovitostí, a že mu nejsou známy žádné skryté vady na předmětu převodu.

3. K předmětu převodu byl energetickým specialistou [REDAKCE] dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění zpracován Průkaz energetické náročnosti budovy, podle kterého byla předmětná budova zařazena do klasifikační třídy C - úsporná.

4. Nabyvatelé prohlašují, že je jim stav předmětu převodu znám a v tomto stavu jej přijímají do svého vlastnictví. Předmět převodu se považuje za předaný ke dni změny vlastnictví na základě této smlouvy s ohledem na nájemní vztah k předmětnému bytu, který bude trvat až do nabytí vlastnictví k předmětu převodu. Vzhledem k tomu, že nabyvatelé budou pokračovat v užívání bytu i po zániku nájemního vztahu, dohodli se účastníci tak, že vyúčtování dodávky služeb a energií proběhne za dané zúčtovací období ještě stejným způsobem tak, jako by nájemní vztah trval.

5. Nabyvatelé nabydou do svého vlastnictví v souladu s čl. II. této smlouvy předmět převodu, včetně součástí a příslušenství, vkladem práv do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc. Do dne provedení vkladu jsou účastníci této smlouvy svými smluvními projevy vázáni. Zápisem vkladu práv do katastru nemovitostí přejde na nabyvatele vlastnictví nabývaného předmětu převodu, nebezpečí jeho poškození a zničení a povinnost platit z něj daně a příslušné poplatky a současně vznikne spoluvlastnický vztah k jednotce a zanikne vztah nájemní.

SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

V.

1. Převodce se zavazuje, že na vlastní odpovědnost a náklady nejpozději ve lhůtě do **24 měsíců** ode dne uzavření této smlouvy (dále jako „Lhůta“) zajistí, že se stane vlastníkem níže uvedeného budoucího předmětu převodu, a to převodem (převzetím) jmění akciové společnosti, která vznikne přeměnou Družstva Olomouc, Jiráskova, IČ 25861263, se sídlem 779 00 Olomouc, Školní 202/2 (dále také jen „družstvo“) na akciovou společnost (v rámci toho se převodce zavazuje podniknout bez zbytečného odkladu tak, aby splnění Lhůty nebylo ohroženo, veškeré nezbytné kroky pro uvedenou přeměnu družstva na akciovou společnost a následný převod jmění), když v době podpisu této smlouvy o smlouvě budoucí je uvedené družstvo vlastníkem níže uvedeného budoucího předmětu převodu. S ohledem na právní úpravu převodu (převzetí) jmění představuje převod (převzetí) jmění úplné právní nástupnictví, při kterém přechází na převodce všechna práva a povinnosti zanikající akciové společnosti, včetně budoucího předmětu převodu. Výše vymezená Lhůta neběží po dobu (ve dnech), kdy podle (případného) vykonatelného soudního nebo správního rozhodnutí bude převodci zakázáno činit kroky, k nimž se v tomto odstavci této smlouvy zavázal, případně i po dobu trvání jiných právních překážek nezávislých na převodci.

2. V návaznosti na shora uvedené ujednali účastníci, že po převodu (převzetí jmění) dle shora uvedeného včetně dosud nenarovnaných práv a povinností vztahujících se ke sporné smlouvě o smlouvě budoucí a nabytí níže uvedeného budoucího předmětu převodu převodcem, a to k okamžiku nabytí práv a povinností při převzetí jmění převodcem, nahrazují účastníci této smlouvy veškeré závazky účastníků z původní smlouvy o smlouvě budoucí (vymezené v úvodu), tj. včetně těch, které přešly na převodce, novým závazkem tak, že se převodce zavazuje, že nejpozději do **6 měsíců** od okamžiku, kdy se stane převodce vlastníkem nemovitých věcí, a to spoluvlastnického podílu k jednotce vymezené podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to **podílu o velikosti id. 39/100: jednotky č. 1200/40 byt**, v domě č. p. 1200, Sladkovského 1C, 1D, 1E, na pozemku parc. č. st. 126/9 zastavěná plocha a nádvoří a na pozemku parc. č. st. 126/15 zastavěná plocha a nádvoří, vše v **k. ú. Hodolany, obec Olomouc**, se spoluvlastnickým podílem na společných částech předmětné nemovité věci o velikosti id. 371/27027, **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 742/135135 k pozemku parc. č. st. 126/15 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Hodolany**, obec Olomouc, jak je vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, jak je jednotka popsána také v čl. III. této smlouvy (dále i jen „**budoucí předmět převodu**“), uzavře převodce s nabyvateli kupní smlouvu, kterou převede tyto nemovité věci nabyvatelům do jejich společného jmění manželů za dohodnutou **budoucí kupní cenu 128.698,- Kč** (slovy: jednostodvacet osm tisíc šestsetdevadesát osm korun českých), a to bez nutnosti výzvy nabyvatele, předložením úplného návrhu smlouvy.

V případě prodlení převodce se splněním jakékoliv jeho povinností podle odst. 1 nebo odst. 2 tohoto článku smlouvy je nabyvatel po písemné výzvě převodce ke splnění jeho povinnosti a po marném uplynutí lhůty 60 dnů od jejího doručení oprávněn odstoupit od smlouvy s účinky ex tunc (od počátku), a to dle své volby buď pouze od smlouvy o smlouvě budoucí (čl. V, včetně zde sjednaného narovnání, ve spojení s čl. VI a VII), nebo od celé této smlouvy; nebude-li to výslovně vymezeno, platí, že se odstoupení týká pouze smlouvy o smlouvě budoucí (čl. V, včetně zde sjednaného narovnání, ve spojení s čl. VI a VII); stejnou volbu toho, v jakém rozsahu je od smlouvy odstoupováno, má nabyvatel rovněž v případě zákonných důvodů odstoupení.

3. Dohoda o budoucí kupní ceně je založena na obvyklé ceně budoucího předmětu převodu snížené o odchylku od ceny obvyklé, vychází ze stejné cenové studie znaleckého ústavu Grant Thornton Appraisal services a.s. ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 7. 2022, jak je uvedena shora v čl. II., a to z ceny obvyklé (případně z aktualizace této cenové studie, pokud by byla nezbytná pro aktualizaci ceny obvyklé) snížené z rozhodnutí ZMOI ze dne 5.9.2022 o odchylku od ceny obvyklé (případně aktualizovanou v návaznosti na aktualizaci ceny obvyklé), která je odůvodňována co do důvodu a výše důležitým zájmem SMOL na hodnotě důvěry mezi těmi, kdo obec spravují, a těmi, jejichž záležitosti a zájmy jsou spravovány, jakož i zájmem na harmonii komunitního života a širšího sociálního smíru, řešení bytových potřeb a dále zájmem na naplnění legitimních a ekonomických očekávání zájemců o převod v návaznosti na okolnosti založení těchto očekávání při současném rozumném narovnání sporných právních vztahů z minulosti v zájmu předcházení soudním sporům.

4. Účastníci ujednali, že dohodnutá budoucí kupní cena za budoucí předmět převodu bude vypořádána tak, že část budoucí kupní ceny byla uhrazena zaplacením akontace ve výši 76.595,- Kč uvedené k předmětnému budoucímu předmětu převodu v cenové studii, když výši akontace a její použití činí obě strany nespornými, a to částí akontace připadající na tento budoucí předmět převodu tak, aby se nabyvatel stal po nabytí vlastnictví budoucího předmětu převodu výlučným vlastníkem.

5. Zbývající část budoucí kupní ceny ve výši 52.103,- Kč za budoucí předmět převodu, bude uhrazena do 20 dnů od podpisu kupní smlouvy uzavírané na základě této smlouvy o smlouvě budoucí na účet převodce č. ú. ..., var.s..., pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

6. V kupní smlouvě uzavírané na základě této smlouvy o smlouvě budoucí bude ujednáno, že převodce si vyhrazuje podle ustanovení § 2001 občanského zákoníku, v případě nezaplacení, byť jen části ujednané budoucí kupní ceny ze strany nabyvatele řádně a včas, právo od této smlouvy jednostranně odstoupit. Písemným odstoupením převodce se závazek vzniklý z této smlouvy zrušuje od počátku. Právní účinky odstoupení od smlouvy nastanou doručením oznámení o odstoupení nabyvateli. Pokud je odstoupení od smlouvy doručováno prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky, řídí se doručování příslušnými ustanoveními zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění. Pokud je odstoupení od smlouvy doručováno prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, pak v případě jakýchkoli pochybností ohledně doby dojití se má za to, že došlo třetí pracovní den po odeslání v souladu s ustanovením § 573 občanského zákoníku.

7. V kupní smlouvě uzavírané na základě této smlouvy o smlouvě budoucí bude ujednáno, že nabývá účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv a zaplacením budoucí kupní ceny nabyvatel převodci v souladu s uzavíranou kupní smlouvou na základě této smlouvy o smlouvě budoucí, přičemž dnem nabytí účinnosti v budoucnu uzavírané kupní smlouvy se sjednává den, kdy nastane pozdější z uvedených skutečností.

Nabytí účinnosti splněním ujednaných podmínek dle shora uvedeného potvrdí písemně katastrálnímu úřadu převodce při podání návrhu na zahájení vkladového řízení.

8. Účastníci této smlouvy se dohodli tak, že návrh na vklad vlastnického práva podle kupní smlouvy uzavírané na základě této smlouvy o smlouvě budoucí do katastru nemovitostí bude podán převodcem bez zbytečného odkladu po jejím nabytí účinnosti. Poplatek za vklad do katastru je nákladem nabyvatele (uhrazen bude převodcem v návaznosti na čl. V odst. 9).

9. Nabyvatel předal před podpisem kupní smlouvy uzavírané na základě shora uvedené smlouvy o smlouvě budoucí kolký v částce 2.000,- Kč na úhradu správního poplatku za vklad do katastru (popř. v aktuálně platné výši ve vztahu k době zahájení vkladového řízení) a uhradil na účet převodce č. ú. ..., var.s. ..., stanovenou paušální výši podílu na nákladech spojených se sepisem a uzavřením této smlouvy včetně ověření podpisů na smlouvě ve výši 1.000,- Kč, což převodce podpisem této smlouvy potvrzuje.

10. Ostatní ujednání v kupní smlouvě uzavírané na základě této smlouvy o smlouvě budoucí budou v zásadě přiměřeně shodná jako v čl. IV. a VII. této smlouvy s tím, že s ohledem na předcházející zánik nájemního vztahu bude vypořádání řešeno samostatnou písemnou dohodou.

SPOLEČNÁ UJEDNÁNÍ

VI.

1. Vypořádání užívání za období trvání spoluvlastnického vztahu s družstvem od nabytí vlastnictví k předmětu kupní smlouvy, tj. podílu na jednotce dle čl. II. (a s tím ze zákona spojeného zániku nájemního vztahu) do doby nabytí budoucího předmětu převodu, tj. zbývajícího podílu na jednotce dle čl. V., bude provedeno samostatnou písemnou dohodou se SMOL, případně bude tato dohoda či dohody součástí v budoucnu uzavírané smlouvy na základě smlouvy o smlouvě budoucí dle čl.V. této smlouvy, a to i s ohledem na to, že účastníci této smlouvy se dohodli tak, že toto období vypořádají až v návaznosti na převzetí jmění SMOL a po následném rozhodnutí SMOL o tomto vypořádání, když naplnění tohoto ujednání ve vztahu k spoluvlastníkovi nabyvatele do doby převzetí jmění se zavazuje zajistit v zákonných mezích převodce.

Po dobu trvání spoluvlastnického vztahu se nabyvatel zavazuje hradit veškeré platby v plném rozsahu za bytovou jednotku i v souvislosti s členstvím ve SVJ, tj. zejména fond oprav, pojištění nemovitosti, poplatek za správu, odměnu orgánům SVJ apod., jakož i zálohy za služby a dodávky energií s ohledem na to, že bude výlučným uživatelem předmětné jednotky.

Po dobu trvání spoluvlastnického vztahu se nabyvatel zavazuje veškerou údržbu, opravy, úpravy a zhodnocení na předmětné jednotce i společných prostorách a částech domu provádět pouze vlastním nákladem s ohledem na určitou stabilitu předem ujednané kupní ceny budoucího předmětu převodu, když tyto případné náklady nebude ani do převzetí jmění po družstvu a ani po SMOL po převzetí jmění a ani do budoucna požadovat.

Pro případ porušení tohoto ujednání je převodce oprávněn změnit ještě před uzavřením smlouvy uzavírané na základě ujednání v čl.V. výši schválené odchylky od ceny obvyklé a tím i výši doplatku kupní ceny nebo je převodce oprávněn odstoupit od této smlouvy, jakož i od smlouvy uzavřené na základě ujednání v čl.V.

2. Po dobu trvání spoluvlastnického vztahu založeného touto smlouvou se zavazuje nabyvatel postupovat tak, a to i vůči spoluvlastníkovi, který není účastníkem této smlouvy, aby veškeré případné problémy byly řešeny přiměřeným uspořádáním vztahů dohodou ve vzájemné součinnosti, a to i se správcem Správou nemovitostí Olomouc, a.s.

3. Požadavek nabyvatele na zohlednění či započtení nájemného hrazeného po uplynutí 20leté doby trvání sporné smlouvy o smlouvě budoucí bude řešeno případně samostatnou písemnou dohodou na základě samostatného rozhodnutí ZMOL poté, co dojde k převzetí jmění SMOL a následnému převodu zbývajícího podílu na jednotce na nabyvatele dle čl.V této smlouvy s tím, že při rozhodování budou zohledněny i účelně vynaložené náklady převodce na provoz a správu.

4. Nabyvatel se zavazuje nepřevést (tento zákaz není sjednáván jako věcněprávní) bez předchozího písemného souhlasu SMOL předmět převodu, tj. nabytý podíl na jednotce, který nabyt dle čl. II. této smlouvy, na jinou osobu, dokud nedojde k nabytí i budoucího předmětu převodu, tj. zbývajícího podílu na jednotce dle čl. V. této smlouvy, nejdéle však po dobu 30 měsíců ode dne uzavření této smlouvy (s případným prodloužením podle čl. V. odst. 1 věty poslední). Pro případ porušení této povinnosti je oprávněn převodce od této smlouvy odstoupit.

5. Nabyvatel se zavazuje vzít nejpozději do 30 dnů od nabytí vlastnictví k celé předmětné jednotce zpět veškeré podané žaloby související s předmětem převodu a spornými smlouvami o smlouvě budoucí (žaloby o nahrazení projevu vůle, o náhradu škody či jiné) a navrhnout zastavení řízení s tím, že dle dohody účastníků této smlouvy

si každý z účastníků ponese náklady řízení ze svého. Účastníci berou na vědomí, že po převzetí jmění dojde v soudních řízeních k přechodu procesních práv a povinností na SMOL.

6. Účastníci této smlouvy se dohodli, že splněním shora uvedených ujednání, tj. v konečném důsledku zejména převodem celého bytu do vlastnictví nabyvatele, jsou zcela vypořádáni, nemají vůči sobě žádné nároky a nebudou již ničeho dalšího požadovat ve vztahu ke sporné smlouvě o smlouvě budoucí a právům a povinnostem s touto smlouvou souvisejících, jakož i v souvislosti s převodem dle této smlouvy, a to i v návaznosti na narovnání touto smlouvou a právními důsledky s tím spojenými. Porušení tohoto ujednání zakládá právo převodce od této smlouvy odstoupit.

ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

VII.

1. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.

2. V případě, že by kterékoliv ustanovení této smlouvy bylo neplatné, dohodli se účastníci, že jej nahradí ustanovením platným, odpovídajícím co nejvíce původnímu ujednání. Smlouva kupní je uzavřena současně se smlouvou o smlouvě budoucí, a tvoří jeden celek (není-li výslovně ujednáno jinak).

Vzájmu právní jistoty se sjednává, že tato smlouva (vč. narovnání v ní obsaženého) se netýká vzájemných sporných vztahů týkajících se garáží (garážových stání), pokud má nabyvatel takovýto vztah písemně uveden v rámci smlouvy o smlouvě budoucí.

3. Informace související s přípravou této smlouvy, rozhodnutími převodce a dalšími odkazovanými dokumenty jsou veřejně přístupné a průběžně aktualizované na webových stránkách <https://www.olomouc.eu/druzstva>.

4. Statutární město Olomouc podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit toto právní jednání byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce dne 16.8.2022 a z úřední desky sejmuto dne 2.9.2022, v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce statutárního města Olomouce v rubrice „úřední deska“.

5. Statutární město Olomouc současně potvrzuje, že toto právní jednání bylo schváleno Zastupitelstvem města Olomouce dne 5.9.2022, usnesením ze zasedání č. 24.

6. Nabyvatel bere na vědomí, že obsah této smlouvy včetně všech dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že tato smlouva včetně všech dodatků bude statutárním městem Olomouc uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (zákon o registru smluv).

7. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu a nabývá účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv s výjimkou případně možné pozdější účinnosti kupní smlouvy sjednané v čl.II odst.6 smlouvy.

8. Smlouva se pořizuje ve 4 vyhotoveních, když na 1 budou podpisy úředně ověřeny. Po jednom vyhotovení bez ověření obdrží každý z účastníků smlouvy a jedno vyhotovení smlouvy s úředně ověřenými podpisy bude předáno katastrálnímu úřadu.

9. Účastníci smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz pravosti toho připojují své podpisy.

V Olomouci dne 12.10.2022

V Olomouci dne

Převodce:

Nabyvatel/é:

Statutární město Olomouc
Mgr. Matouš Pelikán, náměstek primátora

Martin Kobza, Zuzana Kobzová

