

Smlouva o převodu nemovitých věcí

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“) mezi následujícími smluvními stranami

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

IČO: 00262978,

se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 01 Liberec,

zastoupené [jméno, funkce]

bankovní spojení: [bankovní spojení]

(dále jen „SML“),

a

Bytové družstvo SPEKTRUM

IČO: 25460242,

se sídlem Masarykova 522/12, 460 01 Liberec,

zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Dr, vložka 644

zastoupené [jméno, funkce]

(dále jen „Družstvo“),

(SML a Družstvo dále společně jen „Smluvní strany“)

I.

Úvod

1. Smluvní strany dne [datum] uzavřely Dohodu o narovnání a smlouvu o smlouvě budoucí o převodu nemovitých věcí (dále jen „Dohoda o narovnání“).
2. Předmětem Dohody o narovnání byl mimo jiné závazek SML uzavřít na výzvu Družstva smlouvu o převodu nemovitých věcí vymezených dále v této Smlouvě.
3. Družstvo v souladu s podmínkami stanovenými Dohodou o narovnání doručilo SML výzvu k uzavření smlouvy o převodu nemovitých věcí, Smluvní strany proto za podmínek stanovených Dohodou o narovnání uzavírají tuto Smlouvu.



II. Předmět převodu

1. SML je vlastníkem následujících nemovitých věcí:
 - a) Podíl ve výši 51/100 na budově č.p. 845, stojící na pozemku parc. č. 450/8;
 - b) Podíl ve výši 51/100 na budově č.p. 846, stojící na pozemku parc. č. 450/25;
 - c) Podíl ve výši 51/100 na budově č.p. 847, stojící na pozemku parc. č. 450/11;
 - d) Podíl ve výši 51/100 na budově č.p. 848, stojící na pozemku parc. č. 450/13;
 - e) Pozemek parc. č. 450/8;
 - f) Pozemek parc. č. 450/25;
 - g) Pozemek parc. č. 450/26
 - h) Pozemek parc. č. 450/11;
 - i) Pozemek parc. č. 450/13;

vše v k. ú. Starý Harcov a obci Liberec (dále jen „**Předmět převodu**“).
2. SML touto smlouvou převádí své vlastnické právo k Předmětu převodu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím na Družstvo, a to za podmínek stanovených dále touto Smlouvou.
3. Družstvo vlastnické právo k Předmětu převodu včetně všech součástí a příslušenství za podmínek stanovených touto Smlouvou přijímá.

III. Kupní cena a platební podmínky

1. Kupní cena za Předmět převodu činí 1 Kč.
2. Odchylka od ceny obvyklé je v souladu s ustanovením § 39 odst. 2 z. č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „**Zákon o obcích**“) podrobně zdůvodněna v důvodové zprávě usnesení zastupitelstva SML ze dne 15. 9. 2022, číslo usnesení 223/2022 (dále jen „**Usnesení zastupitelstva**“). Smluvní strany se do tohoto zdůvodnění v plném rozsahu odkazují.
3. Smluvní strany prohlašují, že kupní cena byla v plné výši uhrazena na bankovní účet SML před podpisem této Smlouvy.

IV. Prohlášení Smluvních stran

1. SML prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou žádné právní vady, služebnosti, věcná břemena, dluhy či zástavní práva či jakákoli práva třetích osob neuvedená v katastru nemovitostí, s výjimkou práv členů Družstva vyplývajících z jejich členství v Družstvu, zejména práv nájmu k jednotlivým bytům v Předmětu převodu včetně práva člena družstva

dát se souhlasem družstva družstevní nájemní byt do podnájmu třetí osobě, a případných práv třetích osob založených Družstvem (např. právo nájmu k nebytovému prostoru v Předmětu prostoru).

2. SML dále výslovně prohlašuje, že dodrželo veškeré podmínky převodu vlastnického práva k Předmětu převodu stanovené Zákonem o obcích i dalšími právními předpisy. SML si není vědomo žádných skutečností, na základě nichž by se jakákoli třetí osoba mohla dovolávat neplatnosti, neúčinnosti nebo odporovatelnosti této Smlouvy.
3. SML dále prohlašuje, že žádným právním jednáním nepřevadlo Předmět převodu ani jeho díl na třetí osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv podle této Smlouvy takové právní jednání neučiní a neučiní ani žádné jiné právní jednání vedoucí k zatížení Předmětu převodu.
4. Družstvo prohlašuje, že je mu znám faktický i právní stav Předmětu převodu a že jej nabývá a přijímá do svého vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy. Družstvo zejména přijímá Předmět převodu zatížený nájmy členů Družstva, jakož i případnými třetími osobami, kterým prostory v Předmětu převodu Družstvo pronajalo.
5. Družstvo bere na vědomí, že stav Předmětu převodu odpovídá stáří a běžnému opotřebení a ze strany SML na něj není poskytována záruka.
6. S ohledem na výši ceny za převod Předmětu převodu, jakož i na skutečnost, že Družstvo pro SML provádělo správu Předmětu převodu, se Družstvo vzdává veškerých práv z vadného plnění, zejména práv z případných skrytých vad Předmětu převodu.
7. Družstvo prohlašuje, že jsou na jeho straně splněny podmínky pro převod Předmětu převodu dle této Smlouvy, jakož i pro převod bytových jednotek do vlastnictví členů Družstva ve smyslu čl. VI této Smlouvy. Družstvo dále prohlašuje, že učinilo veškeré kroky (tj. zejména vyzvalo všechny členy Družstva k podpisu čestných prohlášení ve smyslu čl. V Dohody o narovnání) k tomu, aby podmínky pro převod bytových jednotek do vlastnictví členů Družstva ve smyslu čl. VI této Smlouvy splnili také všichni členové Družstva.

V.

Předání Předmětu převodu

1. Předmět převodu, respektive jednotlivé byty a nebytové prostory v Předmětu převodu, užívají v době uzavření této Smlouvy členové Družstva a případné třetí osoby, kterým tyto prostory pronajalo Družstvo, nebo se souhlasem Družstva dal do podnájmu třetí osobě člen Družstva. S ohledem na tuto skutečnost nebude Předmět převodu protokolárně předáván. Předmět převodu se považuje za řádně předaný dnem právních účinků vkladu vlastnického práva Družstva k Předmětu převodu.

2. Veškeré energie, dodávky a plnění (včetně pojistných smluv) jsou již sjednány na Družstvo a není tedy třeba žádné součinnosti SML k jejich převodu.
3. Družstvo je povinno ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu platit v plné výši veškeré úhrady spojené s užíváním Předmětu převodu.
4. Smluvní strany se dále dohodly na tzv. rozhodném dnu, kterým je den podání návrhu na vklad vlastnického práva Družstva k Předmětu převodu dle této Smlouvy do katastru nemovitostí (dále jen „**Rozhodný den**“) - všechny příjmy, náklady a výdaje vztahující se k Předmětu převodu (včetně poplatků za dodávky služeb a médií), ať již byly zaplacený či nikoli, jsou povinny Smluvní strany hradit tak jako doposud prostřednictvím Družstva a SML není povinno hradit žádný případný nedoplatek. Uzavřením této Smlouvy se mají veškeré platby SML k Rozhodnému dni za řádně uhrazené.

VI.

Převod jednotek do vlastnictví členů Družstva

1. Smluvní strany mají zájem, aby bez zbytečného prodlení po převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na Družstvo došlo k rozdělení jednotlivých budov, které jsou součástí Předmětu převodu, na jednotky, a tyto jednotky byly bezúplatně převedeny do vlastnictví jednotlivých členů Družstva, kteří mají právo nájmu k odpovídajícím bytům spojeno se svým podílem v Družstvu.
2. Družstvo nechalo před podpisem této Smlouvy na základě Dohody o narovnání vypracovat prohlášení vlastníka jednotek ve smyslu § 1166 OZ s náležitostmi vymezenými v Dohodě o narovnání (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“).
3. Družstvo se zavazuje ve lhůtě do 1 měsíce ode dne provedení vkladu vlastnického práva Družstva k Předmětu převodu zajistit podání návrhu na vklad Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. Družstvo se dále zavazuje učinit veškerá právní i faktická jednání k tomu, aby byl vklad vlastnického práva dle Prohlášení vlastníka pro Družstvo proveden.
4. Družstvo je dále povinno a zavazuje se bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 měsíců ode dne provedení vkladu vlastnického práva Družstva k Předmětu převodu dle této Smlouvy bezúplatně převést jednotlivé jednotky vzniklé na základě Prohlášení vlastníka do vlastnictví členů Družstva, kteří mají právo nájmu k těmto jednotkám spojeno se svým podílem v Družstvu. Družstvo je oprávněno jednotku převést pouze na člena, (i) podepsal čestné prohlášení ve smyslu čl. V Dohody o narovnání, a toto čestné prohlášení bylo řádně předloženo SML a (ii) má registrovaný trvalý pobyt na území SML (v případě společných členů postačí, aby tuto podmínku splňoval alespoň jeden ze společných členů). Podmínky dle předchozí věty se nevztahují na SML, na které Družstvo příslušné jednotky převede i bez splnění těchto podmínek. Z důvodů hodných zvláštního zřetele může SML udělit písemný souhlas k tomu, aby byla jednotka převedena na člena Družstva, který nemá

registrovaný trvalý pobyt na území SML; v případě udělení takového souhlasu je Družstvo oprávněno jednotku převést na člena, i když nemá na území SML registrován trvalý pobyt. Převod jednotek do vlastnictví členů Družstva bude proveden smlouvou o převodu jednotky uzavřenou dle vzoru, který tvoří přílohu č. 3 Dohody o narovnání (dále jen „**Smlouva o převodu jednotky**“). Jakákoliv změna vzoru Smlouvy o převodu jednotky je možná pouze s předchozím souhlasem SML, vyjma změn vzoru Smlouvy o převodu jednotky, které budou provedeny v souvislosti se změnou údajů o nemovitých věcech v katastru nemovitostí.

5. Smluvní strany se dohodly, že lhůta dle odst. 4 tohoto článku této Smlouvy se pro příslušnou jednotku prodlužuje v situacích, kdy k převodu nedojde z důvodů působení vyšší moci, např. z důvodu úmrtí či hospitalizace příslušného člena Družstva, která objektivně znemožní uzavření příslušné převodní smlouvy, a to po dobu trvání těchto okolností.
6. Družstvo je oprávněno převést vlastnické právo ke konkrétní jednotce, vymezené na základě Prohlášení vlastníka, pouze a výhradně tomu členovi Družstva (či členům Družstva v případě společného členství), který ji v době převodu oprávněně užívá na základě toho, že mu z titulu jeho členství v Družstvu svědčí právo nájmu k dané družstevní jednotce.
7. Na základě Prohlášení vlastníka nevzniknou žádné jednotky nespojené s podílem žádného člena Družstva.
8. Družstvo je povinno a zavazuje se vyzvat všechny členy Družstva k uzavření Smlouvy o převodu jednotky tak, že každému členovi Družstva předloží návrh Smlouvy o převodu jednotky vyhotovený v souladu s touto Smlouvou.
9. Družstvo je povinno činit veškerá právní a faktická jednání k tomu, aby:
 - a) členská schůze Družstva ještě před zánikem členství členů Družstva přijala rozhodnutí o zrušení Družstva s likvidací,
 - b) k zápisu vstupu Družstva do likvidace do obchodního rejstříku došlo do 6 měsíců ode dne provedení vkladu vlastnického práva Družstva k Předmětu převodu dle této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že lhůta dle tohoto písmene se prodlužuje v situacích, kdy k zápisu vstupu Družstva do likvidace nedojde z důvodů působení vyšší moci, která objektivně znemožní podání návrhu na zápis vstupu Družstva do likvidace do obchodního rejstříku, a to po dobu trvání těchto okolností,
 - c) došlo k zániku Družstva a jeho výmazu z obchodního rejstříku nejpozději ve lhůtě 30 měsíců ode dne provedení vkladu vlastnického práva Družstva k Předmětu převodu dle této Smlouvy,
10. Družstvo má vůči SML následující informační povinnosti:
 - a) Informovat SML o provedení vkladu Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, a to do 15 pracovních dní od obdržení informace o provedení tohoto vkladu;

- b) předložit SML při podpisu této Smlouvy seznam členů Družstva aktuální k poslednímu kalendářnímu dni v měsíci předcházejícímu měsíci, ve kterém dojde k podpisu této Smlouvy;
 - c) předložit SML aktualizovaný seznam členů družstva při každé změně v seznamu, a to do 15 pracovních dní od provedení změny;
 - d) při změně v osobě jakéhokoliv člena Družstva předložit SML čestné prohlášení nového člena ve smyslu čl. V Dohody o narovnání, a to do 30 dnů od změny osoby člena Družstva;
 - e) předložit SML kopii každé uzavřené smlouvy o převodu jednotky na člena Družstva, a informovat SML o provedeném vkladu převodu jednotky na člena Družstva v souladu s podmínkami této Dohody, a to do 15 pracovních dní od obdržení oznámení o provedeném vkladu;
 - f) předložit SML výpis z obchodního rejstříku dokládající vstup Družstva do likvidace, a to nejpozději do 15 pracovních dní od provedení zápisu vstupu Družstva do likvidace;
 - g) na základě žádosti SML informovat SML o průběhu plnění či o splnění povinností dle této Smlouvy, vč. doložení splnění listinami či jiným způsobem, a to ve lhůtě stanovené SML, která nebude kratší, než 15 pracovních dní.
11. Družstvo informační povinnosti dle předchozího odstavce splní zasláním prosté kopie příslušného dokumentu na e-mailovou adresu či adresy, které SML Družstvu za tímto účelem sdělí, s výjimkou čestných prohlášení dle písm. d) předchozího odstavce, které doručí SML v originále na adresu sídla SML, ledaže SML sdělí Družstvu za tímto účelem jinou adresu.

VII.

Důsledky porušení povinností Družstva

a) Odstoupení od Smlouvy

1. Nesplní-li Družstvo své povinnosti dle čl. VI odst. 3 této Smlouvy ani v dodatečné lhůtě poskytnuté ze strany SML vůči Družstvu ne kratší než 10 pracovních dnů, je SML oprávněno od této Smlouvy odstoupit.
2. Nedojde-li k zápisu Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí do 3 měsíců od vkladu vlastnického práva Družstva k Předmětu převodu, je SML oprávněno od této Smlouvy odstoupit.
3. K poskytnutí dodatečné lhůty a odstoupení dle tohoto ustanovení musí dojít písemně. V případě odstoupení od Smlouvy jsou si Smluvní strany povinny vzájemně vrátit veškerá dosud uskutečněná plnění.

b) Právo zpětné koupě

4. Pro případ, kdy Družstvo poruší svou povinnost dle čl. VI odst. 4 této Smlouvy (aniž byly dány důvody pro prodloužení dle čl. VI odst. 5 této Smlouvy), si smluvní strany rovněž v

souladu s ustanovením § 2135 OZ sjednaly výhradu zpětné koupě k Předmětu převodu (po vkladu Prohlášení vlastníka se vztahuje vždy samostatně k příslušnému spoluvlastnickému podílu 51/100 na příslušné jednotce). V takovém případě je Družstvo na výzvu SML povinno převést zpět na SML spoluvlastnický podíl 51/100 na příslušné jednotce, u které k porušení došlo, a to za kupní cenu ve výši 1 Kč.

5. Právo zpětné koupě se dále sjednává pro případ, že nedojde k zápisu vstupu Družstva do likvidace ve lhůtě dle čl. VI odst. 9 písm. b) této Smlouvy, ani v dodatečné lhůtě poskytnuté ze strany SML vůči Družstvu ne kratší než 30 dnů. V takovém případě je Družstvo na výzvu SML povinno převést zpět na SML spoluvlastnický podíl ve výši 51/100 na všech jednotkách, které nebyly převedeny do vlastnictví členů Družstva dle čl. VI této Smlouvy, a to každý za kupní cenu ve výši 1 Kč.
6. Právo zpětné koupě nebude zapsáno do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že se právo zpětné koupě zřizuje bezúplatně. Smluvní strany se dohodly, že Právo zpětné koupě se zřizuje na dobu určitou, a to do okamžiku provedení vkladu vlastnického práva příslušného člena Družstva dle čl. VI odst. 4 této Smlouvy u každé příslušné jednotky.
7. V případě, že uplatnění práva zpětné koupě nebude z jakéhokoliv důvodu možné, je Družstvo povinno za porušení povinnosti dle čl. VI odst. 4 této Smlouvy zaplatit SML smluvní pokutu ve výši ceny obvyklé podílu 51/100 na příslušné jednotce, u které došlo k porušení povinnosti dle čl. VI odst. 4 této Smlouvy. Obvyklá cena podílu na příslušné jednotce bude stanovena znaleckým posudkem, který nechá vypracovat SML. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů od doručení písemné výzvy SML k jejímu zaplacení vůči Družstvu. Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody SML vůči Družstvu.

c) Informační povinnosti

8. V případě porušení povinnosti sjednané v čl. VI odst. 10 této Smlouvy, kdy k nápravě nedojde ani v dodatečné lhůtě poskytnuté ze strany SML vůči Družstvu ne kratší než 10 pracovních dnů, je Družstvo povinno zaplatit SML smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každé jednotlivé porušení. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů od doručení písemné výzvy SML k jejímu zaplacení vůči Družstvu. Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody SML vůči Družstvu.

VIII.

Doložka dle § 41 zákona o obcích

1. Záměr obce uzavřít tuto Smlouvu a převést Nemovitosti na Družstvo byl v souladu s § 39 odst. 1 z. č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „**Zákon o obcích**“) uveřejněn na úřední desce SML jako záměr č. [číslo] od [datum] do [datum].

2. Zastupitelstvo SML schválilo uzavření této Smlouvy na svém zasedání dne [datum], číslo usnesení [číslo].
3. Podrobný popis důvodů k uzavření této Smlouvy, jakož i zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé dle § 39 odst. 2 Zákona o obcích, je obsažen v důvodové zprávě k Usnesení zastupitelstva.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv zajistí SML.
3. Smluvní strany si sjednávají následující podmínky doručování veškerých písemných zásilek. Za řádně doručené písemnosti k rukám SML se považuje doručení prostřednictvím datové schránky, poštovních služeb nebo osobně do podatelny SML, ledaže tato Dohoda stanoví pro konkrétní případy výslovně jinak.
4. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvy nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
5. Tato Smlouva může být změněna pouze dohodou Smluvních stran výhradně při zachování písemné formy. Tuto Smlouvu nelze měnit ústně.
6. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) originálech, z nichž jedno obdrží každá ze Smluvních stran, jedno vyhotovení je určeno pro potřeby řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí.
7. Tato Smlouva se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, v platném a účinném znění.
8. Je-li některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, či stane-li se takovým v budoucnu, bude neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení, a nedotkne se to platnosti, účinnosti a vynutitelnosti ostatních ustanovení. Smluvní strany se zavazují vadné ustanovení bezodkladně nahradit bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení.

9. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.
10. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory, vzniklé z této smlouvy, vždy nejprve vzájemným jednáním.
11. Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato Smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V dne

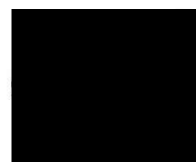
V dne

Bytové družstvo SPEKTRUM

[Jméno, funkce]

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

[Jméno, funkce]



Čestné prohlášení člena družstva

Jméno: _____

Datum narození: _____

Trvale bytem: _____

(dále jen „Nabyvatel“)

činí následující prohlášení vůči:

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

IČO: 00262978,

se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 01 Liberec

(dále jen „SML“)

I.

Úvod

Toto čestné prohlášení je činěno v souvislosti s uzavřením Dohody o narovnání ze dne [datum] (dále jen „Dohoda o narovnání“) uzavřené mezi SML a Bytovým družstvem SPEKTRUM, IČO: 25460242, se sídlem Masarykova 522/12, 460 01 Liberec (dále jen „Družstvo“).

SML, Družstvo a Nabyvatel předpokládají, že na základě Dohody o narovnání dojde k uzavření Smlouvy o převodu nemovitých věcí, na základě které bude na Družstvo převedeno vlastnické právo k následujícím nemovitým věcem ve vlastnictví SML:

- a) Podíl ve výši 51/100 na budově č.p. 845, stojící na pozemku parc. č. 450/8;
- b) Podíl ve výši 51/100 na budově č.p. 846, stojící na pozemku parc. č. 450/25;
- c) Podíl ve výši 51/100 na budově č.p. 847, stojící na pozemku parc. č. 450/11;
- d) Podíl ve výši 51/100 na budově č.p. 848, stojící na pozemku parc. č. 450/13;
- e) Pozemek parc. č. 450/8;
- f) Pozemek parc. č. 450/25;
- g) Pozemek parc. č. 450/26
- h) Pozemek parc. č. 450/11;
- i) Pozemek parc. č. 450/13;

vše v k. ú. Starý Harcov a obec Liberec (dále jen „Nemovitosti“)

Následně je předpokládáno učinění prohlášení vlastníka, jímž budou v Nemovitostech vymezeny jednotky a převod těchto jednotek do vlastnictví členů Družstva.

Toto čestné prohlášení dále vychází z předpokladu, že se Nabyvatel v souladu s Dohodou o narovnání stane vlastníkem jednotky č. [identifikace jednotky] a příslušných spoluvlastnických podílů (dále jen „Jednotka“).

II. Čestné prohlášení

S ohledem na výše uvedené činí Nabyvatel vůči SML následující prohlášení:

- a) Jakožto člen družstva má Nabyvatel zájem nabýt vlastnické právo k příslušné Jednotce v souladu s Dohodou o narovnání.
- b) Nabyvatel se seznámil s podmínkami převodu dle Dohody o narovnání a souhlasí s nimi.
- c) Nabyvatel se vzdává veškerých existujících i budoucích nároků vůči SML, které by mu v souvislosti s převodem vlastnického práva k Nemovitostem na Družstvo, jakož i převodem vlastnického práva k Jednotce na Nabyvatele, mohly vzniknout a veškeré případné odpovídající dluhy tímto SML promíjí. Zároveň prohlašuje, že tato práva ani jejich část nepřevodil na jinou osobu a nebude je žádným způsobem vymáhat.
- d) Způsob vypořádání vztahů mezi Družstvem a SML podle Dohody o narovnání Nabyvatel považuje za zcela adekvátní narovnání vztahů z minulosti.
- e) Nabyvatel bude činit veškerá právní a faktická jednání nezbytná k tomu, aby mohlo dojít k převodu vlastnického práva k Jednotce na Nabyvatele v souladu s Dohodou o narovnání.
- f) Nabyvatel po dobu 5 let ode dne nabytí vlastnického práva k bytové jednotce zachová stávající bytový fond pro trvalé bydlení občanů SML, nikoliv k podnikání. V rozporu s tímto prohlášením není situace, kdy Nabyvatel bude pronajímat bytovou jednotku za účelem bydlení (pronájem bytů není dle § 3 živnostenského zákona živností, příjmy z nájmu bytů nejsou příjmem ze samostatné činnosti dle § 7 zákona o daních z příjmů, ale zvláštním druhem příjmů dle § 9 zákona o daních z příjmů – příjmem z nájmu).¹

III. Závěrečná ustanovení

Toto čestné prohlášení nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu, s výjimkou prohlášení dle čl. II písm. c), d) a f)², která nabývají účinnosti dnem provedení vkladu vlastnického práva Nabyvatele k Jednotce do katastru nemovitostí v souladu s Dohodou o narovnání.

V dne

Nabyvatel

¹ V případě, že nabyvatel nabývá pouze nebytovou jednotku či jednotky celý bod f) odstraňte

² V případě, že nabyvatel nabývá pouze nebytovou jednotku či jednotky písmeno f) z věty odstraňte

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „OZ“) mezi následujícími smluvními stranami:

Bytové družstvo SPEKTRUM

IČO: 25460242

se sídlem Masarykova 522/12, 460 01 Liberec,
zapsané v obchodním rejstříku vedeným u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Dr,
vložka 644

zastoupené [jméno, funkce]

(dále jen „Převodce“ nebo „Družstvo“)

a

[Jméno a příjmení]

nar. [datum]

trvale bytem [adresa]

(dále jen „Nabyvatel“)

(Společně jen „Smluvní strany“)

Preambule

1. Převodce a Statutární město Liberec, IČO: 00262978, se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 01 Liberec (dále jen „SML“), uzavřeli dne [datum] Dohodu o narovnání a smlouvu o smlouvě budoucí (dále jen „Dohoda o narovnání“) a dne [datum] Smlouvu o převodu nemovitých věcí (dále jen „Smlouva o převodu“), kterou SML na Převodce převedlo následující nemovité věci:

- a) Podíl ve výši 51/100 na budově č.p. 845, stojící na pozemku parc. č. 450/8;
- b) Podíl ve výši 51/100 na budově č.p. 846, stojící na pozemku parc. č. 450/25;
- c) Podíl ve výši 51/100 na budově č.p. 847, stojící na pozemku parc. č. 450/11;
- d) Podíl ve výši 51/100 na budově č.p. 848, stojící na pozemku parc. č. 450/13;
- e) Pozemek parc. č. 450/8;
- f) Pozemek parc. č. 450/25
- g) Pozemek parc. č. 450/26;
- h) Pozemek parc. č. 450/11;
- i) Pozemek parc. č. 450/13;

vše v k. ú. Starý Harcov a obec Liberec (dále jen „Převedené nemovitosti“).

2. V souladu s Dohodou o narovnání a Smlouvou o převodu učinil Převodce dne [datum] prohlášení vlastníka, a to s právními účinky zápisu ke dni [datum], zápis proveden dne [datum], pod sp. zn. [spisová značka vkladového řízení] (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“).
3. V souladu s Dohodou o narovnání a Smlouvou o převodu touto Smlouvou Převodce převádí dále vymezenou jednotku na Nabyvatele.

I.

Úvodní prohlášení

1. Převodce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovité věci:
 - **Jednotka č. [číslo]/ [číslo]** – vymezená v nemovité věci – pozemku parc. č. [číslo], jehož součástí je stavba – budova č.p. [číslo] (dále jen „**Jednotka**“). Součástí Jednotky je spoluvlastnický podíl o velikosti id. [číslo]/ [číslo] na společných částech nemovité věci – zejména na pozemku parc. č. [číslo], jehož součástí je stavba – budova č.p. [číslo], obec Liberec, a na pozemcích parc. č. [čísla], které se dle ustanovení § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., považují za společnou část nemovité věci, vše v katastrálním území Starý Harcov.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro účely Smlouvy budou dále používat následující definice (bez ohledu na skutečnost, že budova je součástí pozemku):
 - Budova č.p. [číslo], která je součástí pozemku parc. č. [číslo], katastrální území Starý Harcov (dále jen „**Budova**“),
 - Pozemky parc. č. [číslo], katastrální území Starý Harcov (dále společně jako „**Pozemky**“),
(Pozemky a Budova dále společně jako „**Nemovitost**“).
3. Převodce prohlašuje, že Nabyvateli předal k dispozici kopii Dohody o narovnání a Smlouvy o převodu a Nabyvatel prohlašuje, že se s nimi řádně seznámil, a to zejména stran veškerých podmínek a závazků Převodce a Nabyvatele vůči SML. Nabyvatel prohlašuje, že SML předložil před podpisem čestné prohlášení ve smyslu Dohody o narovnání a Smlouvy o převodu (dále jen „**Čestné prohlášení**“).¹
4. Převodce prohlašuje, že Nabyvateli předal k dispozici kopii Prohlášení vlastníka a Nabyvatel prohlašuje, že se s ním řádně seznámil, a to zejména stran popisu Jednotky, jejího příslušenství, podlahové plochy, a popisu vybavení, určení společných částí Nemovitosti a stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka Jednotky na společných částech Nemovitosti, která přecházejí z převodce na Nabyvatele.

¹ V případě, že je smlouva uzavírána se SML, celý odstavec 3 odstraňte

5. Převodce prohlašuje, že žádným právním jednáním, které není v katastru nemovitostí vyznačeno, nepřevedl Jednotku ani její část na jinou osobu, a je tudíž s Jednotkou jako její výlučný vlastník oprávněn nakládat.
6. Převodce prohlašuje, že jsou splněny veškeré podmínky stanovené zákonem a stanovami Převodce pro bezúplatný převod Jednotky do vlastnictví Nabyvatele jako člena Převodce.
7. Nabyvatel prohlašuje, že je členem Převodce a vlastníkem členského podílu v Převodci, se kterým je spojeno právo nájmu Jednotky.

II.

Předmět Smlouvy

1. Převodce Smlouvou převádí Jednotku, včetně jejích součástí a příslušenství, práv a povinností do vlastnictví Nabyvatele, který Jednotku, včetně součástí a příslušenství, dále práv a povinností, do svého vlastnictví nabývá a přijímá.

III.

Vypořádání vzájemných práv

1. Smluvní strany se dohodly, že vypořádání za převod Jednotky je sjednáno dle následujícího odstavce.
2. Smluvní strany se dohodly, že dnem provedení vkladu vlastnického práva Nabyvatele k Jednotce se považuje převod Jednotky dle této Smlouvy za vypořádaný s ohledem na závazek Převodce vůči Nabyvateli z titulu základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, kterým Nabyvatel jako člen Převodce poskytl Převodci finanční částku odpovídající velikosti jeho družstevního podílu v Převodci. Dle stanov Převodce platných ke dni uzavření této Smlouvy se okamžikem vzniku vlastnického práva Nabyvatele k Jednotce automaticky snižuje jeho majetková účast v Převodci o tu část celkového dalšího členského vkladu, která je dle uzavřené smlouvy o přidělení Jednotky spojena s převedenou Jednotkou. Nabyvatel v souvislosti s převodem Jednotky nemá právo na vrácení žádné části základního ani dalšího členského vkladu. Počínaje dnem následujícím po dni provedení vkladu vlastnického práva k Jednotce pro Nabyvatele si tedy Smluvní strany navzájem ničeho nedluží z titulu dalšího členského vkladu spojeného s Jednotkou a sjednaného smlouvou o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu v Převodci (smlouvou o přidělení Jednotky). Smluvní strany se dále dohodly, že Nabyvatel je povinen s těmito právy a povinnostmi resp. podmínkami seznámit případné právní nástupce. Převod Jednotky se sjednává jako bezúplatný a bez jakéhokoli doplatku s výjimkou povinnosti Nabyvatele uhradit Převodci náklady spojené s vypracováním smluvní dokumentace a s vkladem jeho vlastnického práva k Jednotce do katastru nemovitostí.

3. S touto formou vypořádání Smluvní strany Smlouvy souhlasí, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy.

IV.

Prohlášení Smluvních stran

1. Převodce dále prohlašuje, že ke dni podpisu Smlouvy:
 - a. neváznou na Jednotce žádná zástavní práva, věcná břemena, dluhy ani žádná jiná práva ve prospěch třetích osob (např. smluvní předkupní práva, restituční nároky, aj.), vyjma těch, na které se výslovně ve Smlouvě odkazuje;
 - b. k Jednotce není sjednáno žádné právo nájemní, že tato není dána do užívání jiné osoby, vyjma nájmu na základě nájemní smlouvy ve prospěch Nabyvatele ze strany Převodce, případně podnájemce, kterému jednotku podnajíval Nabyvatel, kdy dnem nabytí vlastnického práva pro Nabyvatele dochází k zániku nájmu dle ustanovení § 1993 OZ splynutím;
 - c. k jednotce nebylo uplatněno některým správcem daně zástavní právo k zajištění daňové pohledávky, a že ani pro takové jednání ze strany správce daně není žádný důvod;
 - d. vůči němu není vedeno řízení o výkon rozhodnutí nebo exekuční řízení, a že ani není žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekučního řízení;
 - e. vůči němu není zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs na jeho majetek ani mu není známa žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k zahájení insolvenčního řízení;
 - f. nemá žádné splatné ani nesplatné závazky, které by nebyl schopen hradit ve stanovených nebo sjednaných lhůtách splatnosti;
 - g. žádným soudem nebo rozhodcem není vedeno řízení, jehož předmětem by byla Jednotka, ani mu nejsou známy důvody, pro které by takové řízení mohlo být zahájeno;
 - h. si dále není vědom žádných skutečností, na základě nichž by se jakákoli třetí osoba mohla dovolávat neplatnosti, neúčinnosti nebo odporovatelnosti této Smlouvy.
2. Převodce se zavazuje, že Jednotku do povolení vkladu vlastnického práva na Nabyvatele nezatíží žádným zástavním právem ani jeho návrhem včetně zápisů souvisejících, nezřídí žádné jiné zatížení či právo ve prospěch třetích osob, včetně práva nájemního.
3. Převodce v souladu s ustanovením § 1886 OZ prohlašuje, že na Nabyvatele nepřecházejí žádné dluhy ani povinnosti související se správou Budovy.
4. Převodce dále prohlašuje, že neobdržel žádná písemná oznámení o jakýchkoliv vadách na Jednotce ani mu nejsou známy žádné zjevné či skryté vady faktické či právní.

5. Nabyvatel prohlašuje, že je mu znám stav Jednotky (včetně společných částí Nemovitosti), že si ji před podpisem Smlouvy osobně prohlédl, a že ji nabývá a přijímá do svého vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu Smlouvy. Nabyvatel bere na vědomí, že stav Jednotky (včetně společných částí Nemovitosti), odpovídá stáří a běžnému opotřebení a není na něj Převodcem poskytována žádná záruka. S ohledem na délku užívání Jednotky Nabyvatelem před uzavřením této Smlouvy se Nabyvatel vzdává práv z vadného plnění, zejména práv z případných skrytých vad Jednotky (včetně společných částí Nemovitosti), vyjma těch právních vad, o kterých se nehovoří v této Smlouvě, a dále případných vad způsobených nesprávným postupem při schválení této Smlouvy.
6. Převodce současně prohlašuje a svým podpisem níže potvrzuje, že v souladu s ustanovením zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, splnil veškeré povinnosti dle uvedeného zákona, což Nabyvatel potvrzuje.

V.

Závazky vůči SML²

1. Nabyvatel si je v souladu s Dohodou o narovnání, jakož i Čestným prohlášením, vědom veškerých ujednání a závazků dle Dohody o narovnání a zavazuje se učinit veškeré právní i faktické jednání a poskytnout součinnost tak, aby mohly být splněny závazky dle Dohody o narovnání.
2. Nabyvatel bere na vědomí, že SML v souladu s Dohodou o narovnání převedlo na Družstvo vlastnické právo k Převedeným nemovitostem za cenu 1 Kč, a to za účelem vzniku jednotek v daných nemovitostech a jejich převodu do vlastnictví členů Převodce. Nabyvatel tedy na základě této smlouvy od SML de facto zprostředkovaně bezúplatně získá podíl na Převedených nemovitostech.
3. Nabyvatel se s ohledem na výše uvedené zavazuje po dobu 5 let ode dne nabytí vlastnického práva k Jednotce zachovat stávající bytový fond pro trvalé bydlení občanů SML, nikoliv k podnikání. Tento závazek se vztahuje pouze na bytové jednotky. Porušením tohoto závazku není situace, kdy Nabyvatel bude pronajímat bytovou jednotku za účelem bydlení (pronájem bytů není dle § 3 živnostenského zákona živností, příjmy z nájmu bytů nejsou příjmem ze samostatné činnosti dle § 7 zákona o daních z příjmů, ale zvláštním druhem příjmů dle § 9 zákona o daních z příjmů – příjem z nájmu). V případě, že Nabyvatel poruší tuto povinnost a neodstraní závadný stav ani do 30 dnů od doručení písemné výzvy doručené buď od Převodce nebo od SML, vzniká SML vůči Nabyvateli nárok na finanční kompenzaci za Nabyvatelem získaný podíl na Převedených nemovitostech ve výši odpovídající poměru podílu Nabyvatele na Převedených nemovitostech a obvyklé ceny Převedených nemovitostí. Zaplacením finanční kompenzace závazek Nabyvatele dle tohoto odstavce zaniká.³

² V případě, že je smlouva uzavírána se SML, celý článek V odstraňte

³ V případě, že nabyvatel nabývá pouze nebytovou jednotku či jednotky celý odstavec 3 odstraňte

4. Nabyvatel není v souvislosti s převodem vlastnického práva k Jednotce oprávněn nárokovat vůči SML žádné plnění, a to nejen ve smyslu čl. II písm. c) Čestného prohlášení. V případě, že by takový nárok uplatnil právní předchůdce Nabyvatele, zavazuje se Nabyvatel tento nárok vypořádat za SML.
5. Ujednání dle tohoto článku jsou v souladu s ustanovením § 1767 občanského zákoníku sjednána ve prospěch třetí osoby – SML. Ujednání dle tohoto článku nemohou být změněna bez předchozího písemného souhlasu SML.

VI.

Předání Jednotky a přechod nebezpečí vzniku škody

1. Smluvní strany se dohodly, že Jednotka se považuje ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva Nabyvatele k Jednotce do katastru nemovitostí dle této Smlouvy s ohledem na její užívání Nabyvatelem za řádně předanou, což Smluvní strany potvrzují svými níže připojenými podpisy.
2. Smluvní strany se dohodly, že nebezpečí škody na Jednotce na nabyvatele přechází dnem předání dle odst. 1 tohoto článku této Smlouvy.

VII.

Odkládací podmínka, rozvazovací podmínka

1. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že si v souvislosti s převodem vlastnického práva dle Smlouvy v souladu s ustanovením § 548 OZ nesjednaly žádnou odkládací podmínku.
2. Smluvní strany si pro případ zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva Nabyvatele k Jednotce do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy sjednaly rozvazovací podmínku v souladu s ustanovením § 548 OZ, která má za následek zánik právního vztahu založeného touto Smlouvou.
3. V takovém případě jsou Smluvní strany povinny uzavřít nejpozději do 10 kalendářních dnů od nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu novou smlouvu o převodu vlastnictví Jednotky za stejných smluvních podmínek, vyjma těch, které vedly k zamítavému rozhodnutí.

VIII. Další ujednání

1. Nabyvatel udílí Družstvu výslovný souhlas k tomu, aby kopii této Smlouvy předalo SML v souladu s Dohodou o narovnání a Smlouvou o převodu.
2. Nabyvatel je podle stanov Družstva povinen uhradit Družstvu náklady spojené s převodem Jednotky do jeho vlastnictví a zavazuje se tak ihned po uzavření této Smlouvy zaplatit Družstvu tyto částky:
 - a) částku [výše správního poplatku] Kč určenou k úhradě správního poplatku za podání návrhu na vklad vlastnického práva Nabyvatele k Jednotce do katastru nemovitostí;
 - b) částku [výše nákladů] Kč na úhradu nákladů Družstva vynaložených na zpracování a zajištění smluvní a jiné dokumentace související s převodem Jednotky;příčemž pohledávka Družstva na zaplacení shora uvedených částek se dohodou smluvních stran započítává proti budoucí pohledávce Nabyvatele na vyplacení zůstatku příspěvku do rizikového fondu Družstva ve smyslu jeho stanov. Tato dohoda o započtení nabývá účinnosti okamžikem vzniku nároku Nabyvatele na vyplacení zůstatku příspěvku do rizikového fondu.⁴

IX. Nabytí vlastnického práva

1. Vlastnické právo k Jednotce přejde na Nabyvatele vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, s účinkem ke dni podání návrhu na vklad.
2. Návrh na vklad vlastnického práva podává Převodce.

X. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem výslovně souhlasí, což stvrzují níže připojenými vlastnoručními podpisy. Smlouvou se nahrazují veškerá předchozí ujednání Smluvních stran, ať již formou písemnou nebo ústní.
2. Smluvní strany současně prohlašují, že Smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, že je jim ve všech ustanoveních jasná a srozumitelná, a že nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

⁴ Tento odstavec bude upraven dle okolností konkrétního případu (výše nákladů, aktuální zůstatek rizikového fondu apod.)

3. Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 OZ, že na sebe převzaly nebezpečí změny okolností. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu nelze měnit rozhodnutím soudu.
4. Právní vztahy výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí obecnými ustanoveními OZ a dále právním řádem ČR.
5. Pro případ vzájemného doručování si Smluvní strany sjednaly, že doručovacími adresami jsou adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této Smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že jejich úmyslem je převod vlastnického práva k Jednotce na Nabyvatele, a proto se zavazují, že pokud kterékoliv ustanovení této Smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoliv jejich část ukáže být neplatným, či se neplatným stane, neovlivní tato skutečnost platnost Smlouvy jako takové. Smluvní strany se pro tento případ zavazují písemně formou dodatku ke Smlouvě nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, které se svým ekonomickým účelem bude, pokud možno, co nejvíce podobat neplatnému ustanovení, případně uzavřít novou převodní smlouvu, jejíž podmínky budou v nejvyšší možné míře odpovídat podmínkám stanoveným Smlouvou. Smluvní strany se zavazují poskytovat si veškerou nutnou součinnost k převodu vlastnického práva Jednotky na Nabyvatele dle této Smlouvy.
7. Tato Smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení slouží jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva Nabyvatele k Jednotce do katastru nemovitostí, po jednom vyhotovení je určeno každé Smluvní straně.

V [místo], dne [datum]

Převodce

Nabyvatel

[Jméno, funkce]

[Jméno]