

Smluvní strany:

Hlavní město Praha, IČ 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 01 Praha 1,
svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce:

Městská část Praha 2

sídlem nám. Míru 20/600, Praha 2, PSČ 120 39

Č. 00063461

zastoupena Michaelou Mazancovou, zástupkyní starostky, na základě plné moci ze dne 18.11.2014

servisní spojení: 9021-2000758339/0800

na straně jedné jako prodávající (dále jen „**prodávající**“)

a

jméno, příjmení: Jiřina Rybáčková

Jan James Rybáček

nar.: [redacted] 1942

[redacted] 1979

oba trvale bytem: [redacted] Praha 2 - Vinohrady

na straně druhé jako kupující (dále jen „**kupující**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením §2079 a násl., §1761 a §2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**OZ**“), tuto

kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k jednotce s bytem s odloženou účinností

a

o zřízení předkupního práva k jednotce s bytem

(dále jen „**smlouva**“)

č. **S883/2017/0012/OM-OPM**

Článek I.

Výklad základních pojmů

Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení, vyskytující se v této smlouvě (včetně jejích příloh) dále uvedený význam:

1. Nemovitá věc

Nemovitou věcí se rozumí pozemek parc. č. 76 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č.p. 1220 (objekt k bydlení), přičemž v tomto pozemku je vymezena jednotka uvedená v čl. III odst. 1 této smlouvy, vše obec Praha, katastrální území Vinohrady, a to včetně všech součástí a všeho příslušenství (dále jen „**Nemovitá věc**“).

2. Dům

Domem se rozumí budova čp. 1220, která je součástí pozemku parc. č. 76, vše obec Praha, katastrální území a část obce Vinohrady (dále jen „**dům**“).

3. Společné části

Společnými částmi se rozumí ty společné části Nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně, a to zejména pozemek v čl. I odst. 1 a stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu (to platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání); společné části jsou blíže specifikovány v čl. III odst. 2 (dále jen „**společné části**“).

4. Podlahová plocha bytu

Podlahovou plochu bytu tvoří dle § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy,

pillře, komíny a obdobné svíslé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svíslých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Způsob výpočtu podlahové plochy mezonetového bytu a bytu s galerií je upraven v § 3 odst. 2 a 3 citovaného nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Článek II. Prohlášení smluvních stran

1. Hlavní město Praha je na základě § 3 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, výlučným vlastníkem jednotky uvedené v čl. III odst. 1, která je věcí nemovitou.
2. Prodávajícímu je v souladu s § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřena do správy jednotka uvedená v čl. III odst. 1, která je ve vlastnictví hl. m. Prahy. Prodávající v souladu s § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, ve vztahu k předmětné jednotce vykonává práva a povinnosti vlastníka.
3. V souladu s „Pravidly postupu při prodeji bytových domů a bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených městské části Praha 2“, schválenými usnesením Zastupitelstva městské části Praha 2 č. 66 ze dne 13. 9. 2011, ve znění pozdějších usnesení (dále jen „**Pravidla prodeje**“), prodávající touto smlouvou realizuje prodej bytového fondu osobám oprávněným žádat o odkup ve smyslu Pravidel prodeje ve spojení s „Metodickým pokynem k Pravidlům postupu při prodeji bytových domů a bytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 2“, schváleným usnesením Zastupitelstva městské části Praha 2 č. 156 bod 2. ze dne 10. 9. 2012, ve znění pozdějších usnesení (dále jen „**Metodický pokyn**“).
4. Prodej jednotky uvedené v čl. III odst. 1 byl schválen na zasedání Zastupitelstva městské části Praha 2 dne 20.2.2017 usnesením č. 230.
5. Záměr prodat jednotku uvedenou v čl. III odst. 1 byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce městské části Praha 2 od 3.2.2017 do 20.2.2017 před projednáním v orgánech městské části Praha 2 podle § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.
6. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy měl možnost se seznámit se zněním Pravidel prodeje a Metodického pokynu.
7. Kupující prohlašuje a ujišťuje prodávajícího, že je osobou oprávněnou žádat o odkup ve smyslu Pravidel prodeje a Metodického pokynu, a to zejména že je oprávněným nájemcem bytu v jednotce, že nevede s prodávajícím žádný soudní spor týkající se práv k bytu a nájmu tohoto bytu a že mu před uzavřením této smlouvy nebyla dána výpověď z nájmu bytu. Kupující dále prohlašuje a ujišťuje prodávajícího, že pouze jemu náleží zákonné předkupní právo k předmětné jednotce podle § 1187 odst. 1 OZ, neboť je jediným nájemcem bytu zahrnutého v jednotce (v případě manželů platí, že jsou oba manželé společnými nájemci bytu). Kupující je srozuměn s tím, že je povinen v tomto odstavci uvedená prohlášení učinit pravdivě a úplně, jinak se má za to, že tuto smlouvu porušil podstatným způsobem a v takovém případě, tedy je-li anebo stane-li se kterékoli prohlášení kupujícího učiněné v tomto odstavci nepravdivé či neúplné, je kupující povinen prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 10% (slovy deset procent) kupní ceny sjednané v čl. V odst. 2 a dále je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
8. Kupující dále prohlašuje, že se seznámil s aktuálním stavem zápisů v katastru nemovitostí týkajících se jednotky a nevznáší proti nim žádné námitky, že není v úpadku a jeho majetek není předmětem exekuce a ani výkonu rozhodnutí a zahájení takových řízení ke dni uzavření této smlouvy nehrozí, že má zajištěno financování kupní ceny sjednané v této smlouvě za předmět prodeje a je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně splnit povinnosti v ní sjednané a z ní vyplývající.

Článek III. Předmět prodeje

1. Předmětem prodeje je tato jednotka vymezená podle OZ :

Jednotka č. 1220/9,

kteřa zahrnuje

- byt č. 1220/9 určený k bydlení, umístěný v 6.NP domu a
- spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 1551/14344

Součástí bytu je komora v 6.NP domu umístěná mimo hlavní obytný prostor.

Celková podlahová plocha bytu, rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech, je **155,1 m²**.

Vlastník jednotky je oprávněn výlučně užívat lodžii o výměře 6,4 m² přímo přístupnou z bytu, a to včetně dveří z lodžie (výměra se nezapočítává).

Součástí jednotky jsou veškeré vnitřní rozvody bytu, a to rozvody vody od poměrových měřidel pro byt (bez těchto měřidel), včetně vodovodních baterií a všech sanitárních předmětů (WC, umyvadlo, vana apod.) nacházejících se v bytě, potrubí odpadních vod od zaústění do hlavního odpadního svodu, rozvody plynu od uzávěru pro byt (včetně tohoto uzávěru), rozvody elektrické energie od bytového jističe (včetně bytového jističe) a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, jističe, zásuvky, vypínače), systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí od zapojení do bytu.

K vlastnictví jednotky dále patří vnitřní dveře bytu, vstupní dveře do bytu, povrchové úpravy uvnitř v bytě (vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů), podlahové krytiny uvnitř bytu a všechno, 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, nachází se uvnitř bytu a nezasahuje do společných částí domu, a dále zdroj tepla, rozvody tepla - etážové topení včetně radiátorů.

2. Společnými částmi jsou:

2.1. Do společných částí patří pozemek uvedený v čl. I odst. 1, jehož součástí je dům (§1160 odst. 1 OZ).

2.2. Společnými částmi jsou dále stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu, což platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání (§ 1160 odst. 2 OZ), a to zejména:

- vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyložkování pořízeného spolu s komínem,
- zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,
- vstupní dveře do nebytového prostoru v případě, že se nachází v rovině obvodové stěny domu,
- balkony, lodžie, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů a lodžii,
- kotelna včetně všech technických zařízení a součástí,
- výtah, sklepní kóje, prostor sklepních kójí, sušárna, úklidová místnost.

2.3. Společnými částmi jsou dále:

- obvodové stěny prostorově ohraničující byt (i pokud jde o nenosné svislé konstrukce),
- 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,

- podlahy, a to 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,
- přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, včetně těchto měřidel (uvedené se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií a sanitárních předmětů v něm umístěných),
- 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),
- systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu.

2.4. Společné části slouží vlastníkům všech jednotek společně. Společné části jsou oprávněni užívat všichni vlastníci jednotek, vyjma společných částí uvedených v části A čl. III odst. 5 prohlášení.

2.5. Balkony, které jsou přímo přístupné z bytů, jakož i dveře z balkonů je oprávněn užívat vždy výlučně jen vlastník té jednotky, která zahrnuje byt, ze kterého je na daný balkon přímý přístup, tj. vlastník jednotky č. 1220/1, 1220/2, 1220/3, 1220/4, 1220/7, 1220/8 (viz popis jednotek).

Lodžii, která je přímo přístupná z bytu, jakož i dveře z lodžie je oprávněn užívat vždy výlučně jen vlastník té jednotky, která zahrnuje byt, ze kterého je na danou lodžii přímý přístup, tj. vlastník jednotky č. 1220/9 (viz popis jednotek).

Sklepní kóje jsou oprávněni výlučně užívat jen vlastníci těch jednotek, v jejichž popisu je právo užívání sklepní kóje uvedeno, tj. vlastník jednotky č. 1220/2, 1220/5, 1220/6 a 1220/7 (viz část A., článek II. prohlášení).

Výkladní skříň (výkladce) včetně vnějšího skla a rolety výkladce v nebytovém prostoru č. 1220/102. je ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 1220/102. Výkladní skříň (výkladce) včetně vnějšího skla a rolety výkladce v nebytovém prostoru č. 1220/103 je ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 1220/103.

V domě je centrální vytápění, a proto každý vlastník jednotky, která zahrnuje byt, ve kterém jsou umístěny části rozvodů tepla, je oprávněn výlučně užívat části rozvodů tepla a radiátory a termostatické ventily umístěné v bytě zahrnutém do jeho jednotky.

3. Podíly na společných částech jsou vždy vzájemně a neoddělitelně spojeny s jednotkou a nemohou být samostatným předmětem převodu. Velikost podílu na společných částech je stanovena poměrem velikosti podlahové plochy bytu v jednotce k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v domě, které jsou zahrnuty v jednotkách.
4. Jednotka shora specifikovaná v tomto článku, včetně všech součástí a všeho příslušenství, je dále označována jen jako „**předmět prodeje**“.

Článek IV. Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou za dále sjednaných podmínek prodává a odevzdává do vlastnictví kupujícího předmět prodeje se všemi právy a povinnostmi, a kupující předmět prodeje od prodávajícího kupuje do podílového spoluvlastnictví tak, že každý kupující kupuje id. ½ (jednu ideální polovinu)

předmětu prodeje.

2. Kupující prohlašuje, že je mu dobře a podrobně znám stav předmětu prodeje ke dni uzavření této smlouvy a že jej v tomto stavu do svého vlastnictví bez výhrad kupuje.
3. Prodávající je povinen zdržet se ode dne podpisu této smlouvy jakéhokoliv právního jednání, kterým by předmět prodeje převedl na třetí osobu nebo jej jakkoli zatížil nebo jakkoli snížil jeho hodnotu, a to až do povolení vkladu práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek V.

Kupní cena a její splatnost

1. Nabídková cena, za níž prodávající předmět prodeje kupujícímu nabídl ke koupi, se rovnala obvyklé ceně předmětu prodeje stanovené znaleckým posudkem Ing. Milana Pavlovského a činila celkem
7 720 400,00 Kč (dále jen „nabídková cena“).

Z nabídkové ceny byla v souladu s Pravidly prodeje vypočtena kupní cena za předmět prodeje uvedená v odst. 2 tohoto článku tak, že na základě žádosti kupujícího byla nabídková cena jednak snížena o 13%, a to z důvodu uvedeného v části II., článku 2 písm. e) Pravidel prodeje, a dále byla snížena o částku uvedenou v čl. XII odst. 1 věta třetí, a to z důvodů uvedených v čl. XII odst. 1.

2. Kupní cena za předmět prodeje činí na základě dohody smluvních stran

4 400 628,00 Kč

(slovy --čtyřimiliónyčtyřistaticšestsetdvacetosm-- korun českých)

(dále jen „kupní cena“).

3. Smluvní strany prohlašují, že kupující provedl před podpisem této smlouvy na své náklady a se souhlasem prodávajícího stavební úpravy bytu zahrnutého v převáděné jednotce, které jsou podrobněji specifikovány ve smlouvě o vybudování bytové jednotky č.35/95, kterou smluvní strany podepsaly dne 17.05.1996 (dále jen „úpravy bytu“), přičemž doložená výše nákladů za tyto úpravy bytu činila celkem 2,429.243,00Kč. V souladu s písemnou dohodou smluvních stran tak vznikla kupujícímu za prodávajícím pohledávka na finanční vyrovnání za provedené úpravy bytu v celkové výši 2,429.243,00Kč (dále jen „pohledávka za úpravy bytu“). Smluvní strany si potvrzují, že uvedená pohledávka za úpravy bytu je ke dni podpisu této smlouvy co do částky 1, 394.027,50 Kč uspokojena, neboť kupující jako nájemce bytu zahrnutého v převáděné jednotce platil prodávajícímu sjednané nájemné zápočtem proti pohledávce za úpravy bytu. S ohledem na skutečnosti uvedené ve větě předchozí si smluvní strany potvrzují a činí nesporným, že ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami je prodávající povinen kupujícímu na pohledávku za úpravy bytu doplatit již jen částku ve výši celkem 1 035 215,50 Kč (dále jen „doplatek pohledávky za úpravy bytu“).
4. Kupní cena je na základě dohody smluvních stran splatná takto:
 - 4.1. První část kupní ceny ve výši 1 035 215,50 Kč bude zaplacená zápočtem tak, že s účinky ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami se proti pohledávce na první část kupní ceny ve výši zde uvedené, kterou má prodávající vůči kupujícímu, započítává celý doplatek pohledávky za úpravy bytu, kterou má kupující vůči prodávajícímu a jejíž výše je uvedena v odst. 3 tohoto článku. Zápočtem provedeným dle věty předchozí tak dochází k úplnému uspokojení doplatku pohledávky za úpravy bytu, kterou má kupující za prodávajícím, a zároveň je i uhrazena prvá část kupní ceny;
 - 4.2. Druhou část kupní ceny ve výši 3 365 412,50 Kč je kupující povinen zaplatit do 60 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami na bankovní účet prodávajícího č. 9021-2000758339/0800 s uvedením variabilního symbolu 6670091220. Tato druhá část kupní ceny se má za zaplacenou dnem, kdy bude připsána na účet prodávajícího.
5. Nebude-li druhá část kupní ceny dle odst. 4 bod 4.2.tohoto článku zaplacená do 60 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, sjednává se, že se tato smlouva od počátku zrušuje (rozvazovací podmínka) vyjma ujednání a práv uvedených v čl. X odst. 3, a prodávající je oprávněn požadovat od kupujícího smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých).
6. Sjednává se, že kupující není oprávněn druhou část kupní ceny a ani jakoukoliv její část uhradit jednostranným zápočtem proti jakékoliv své pohledávce za prodávajícím.
7. Při převodu vlastnického práva k předmětu prodeje nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat. Proto pokud bude mít

prodávající zaplacený příspěvek na správu domu, tak tyto se mu z důvodu uvedeného ve větě první nevracejí a stávají se závazkem osoby odpovědné za správu domu vůči kupujícímu. Uvedená skutečnost nemá vliv na výši sjednané kupní ceny.

Článek VI. Daně a poplatky

1. Daň z nabytí nemovitých věcí, jakož i zálohu na ni zaplatí kupující, který je poplatníkem této daně dle § 1 odst. 1 zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zák. č. 254/2016 Sb.
2. Náklady za vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně předmětu prodeje nese prodávající.
3. Kupující je povinen uhradit správní poplatek za návrh na povolení vkladu práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Za tím účelem uhradil kupující prodávajícímu před uzavřením této smlouvy částku 1.000,- Kč, ze které bude uvedený správní poplatek prodávajícím za kupujícího uhrazen.

Článek VII. Úhrada případných dluhů

1. Ke dni uzavření této smlouvy nemá dle zjištění prodávajícího kupující vůči prodávajícímu žádný dluh na nájmu bytu zahrnutém v převáděné jednotce, tj. nemá dluh na nájemném za byt, na službách spojených s nájmem bytu a zálohách na tyto služby, na poplatcích či úrocích z prodlení a nemá ani dluh na nákladech spojených s uplatněním a vymáháním takového dluhu, zejména na nákladech soudního a exekučního řízení (dále souhrnně jen „**dluh na nájmu bytu**“). Pokud se po uzavření této smlouvy zjistí, že ke dni uzavření této smlouvy kupující měl vůči prodávajícímu jakýkoliv dluh na nájmu bytu zahrnutého v převáděné jednotce, anebo že mu takový dluh vznikl po uzavření této smlouvy před podáním návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí, dohodly se smluvní strany, že prodávající vyzve písemně kupujícího k uhrazení takového dluhu a kupující takový dluh prodávajícímu i s příslušenstvím uhradí do 15 dnů po doručení výzvy k jeho zaplacení. Neuhradí-li kupující prodávajícímu takový dluh v plné výši ve sjednané 15 denní lhůtě, ač byl k zaplacení vyzván, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat po kupujícím náhradu nákladů, které prodávající vynaložil v souvislosti s realizací svého práva na odstoupení od této smlouvy, jakož i dalších vzniklých škod. Dále se sjednává, že prodávající je oprávněn případně zjištěný dluh na nájmu uhradit zápočtem podle ujednání čl. VIII odst. 2.
2. Prodávající prohlašuje, že nemá ke dni uzavření této smlouvy žádné dluhy související se správou Nemovité věci, které by přecházely z prodávajícího na kupujícího. Pokud se po uzavření této smlouvy zjistí, že ke dni uzavření této smlouvy či ke dni podání návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí podle této smlouvy měl prodávající jakýkoliv dluh související se správou Nemovité věci, jež s vlastnictvím jednotky přešel na kupujícího, dohodly se smluvní strany, že kupující vyzve písemně prodávajícího k uhrazení takového dluhu a prodávající takový dluh i s příslušenstvím uhradí do 30 dnů po doručení výzvy k jeho zaplacení.
3. Kupující prohlašuje, že v bytě, který je zahrnut v převáděné jednotce, za trvání nájemního vztahu neprovedl před uzavřením této smlouvy svým nákladem žádné stavební úpravy či jiné změny, které by měly být předmětem finančního vyrovnání mezi smluvními stranami, a to vyjma úprav bytu uvedených v čl. V odst. 3. Kupující dále prohlašuje, že nemá vůči prodávajícímu žádnou pohledávku z titulu zvýšení hodnoty bytu zahrnutého v převáděné jednotce resp. domu jeho nákladem, a to vyjma doplatku pohledávky za úpravy bytu (čl. V odst. 3). Z důvodu právní jistoty pak kupující výslovně prohlašuje, že se vzdává svého případného práva požadovat jakoukoliv náhradu za případné zhodnocení bytu v převáděné jednotce resp. domu v důsledku stavebních úprav či jiných změn daného bytu resp. domu, a to s výjimkou doplatku pohledávky za úpravy bytu (čl. V odst. 3).

Článek VIII. Předání předmětu prodeje Práva a povinnosti spojená s vlastnictvím jednotky

1. S ohledem na skutečnost, že kupující užívá byt v převáděné jednotce, dohodly se smluvní strany, že

předmět prodeje nebude fakticky a ani protokolárně mezi nimi předáván a nebezpečí škody na předmětu prodeje přechází z prodávajícího na kupujícího okamžikem, ve kterém bude podán návrh na vklad vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí. Ke dni, kdy se kupující stane vlastníkem předmětu prodeje, skončí jeho nájemní vztah k bytu v jednotce.

2. Kupující je povinen platit nájemné za užívání bytu v jednotce do dne, ve kterém se stane vlastníkem předmětu prodeje. Smluvní strany se dohodly, že kupující i po podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu prodeje do katastru nemovitostí bude prodávajícímu, na účet správce domu, platit vždy do 15. dne každého měsíce částku ve výši nájemného za užívání bytu v jednotce, kterou platí ke dni uzavření této smlouvy. Takovou částku bude kupující platit pravidelně měsíčně až do provedení vkladu vlastnického práva k předmětu prodeje podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Prodávající tyto prostředky, přijaté za dobu od podání návrhu na vklad, vyúčtuje kupujícímu a s ním vypořádá do 4 měsíců ode dne, ve kterém bude prodávajícímu z příslušného katastrálního pracoviště doručeno dle § 18 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, písemné vyrozumění o tom, že vklad vlastnického práva k předmětu prodeje byl na základě této smlouvy proveden, nejpozději však do 5 měsíců od provedení takového vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Pokud na základě tohoto vyúčtování vznikne kupujícímu přeplatek, sjednává se, že prodávající je oprávněn z tohoto přeplatku uhradit zápočtem případný dluh kupujícího na nájmu bytu, jakož i poměrnou, na kupujícího jako vlastníka předmětu prodeje připadající část nákladů na správu Nemovité věci, pokud takové náklady na správu prodávající ze svého uhradí i za kupujícího.
3. Kupující je povinen i po provedení vkladu vlastnického práva k předmětu prodeje do katastru nemovitostí podle této smlouvy platit na účet správce domu předepsané měsíční zálohy na náklady za služby spojené s užíváním bytu v převáděné jednotce, a to až do doby vzniku společenství vlastníků jednotek v domě (dále jen „společenství vlastníků“). Tyto zálohy budou určeny na úhradu nákladů za služby stejného rozsahu a druhu, jaké jsou poskytovány kupujícímu jako nájemci bytu ke dni uzavření této smlouvy. Výše měsíčních záloh na náklady za služby může být kupujícímu změněna v souladu se zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a v souladu s pravidly správy a hospodaření uvedenými v prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnictví Nemovité věci na vlastnictví jednotek (dále jen „prohlášení vlastníka“).
4. Kupující jako vlastník předmětu prodeje je povinen podílet se nákladech správy Nemovité věci a je povinen platit příspěvky na správu Nemovité věci. Sjednává se, že do doby vzniku společenství vlastníků je kupující povinen platit příspěvky zálohově měsíčně vždy do 15. dne měsíce, za který se příspěvek platí, a to na účet správce domu. Sjednává se, že měsíční příspěvek na odměnu správce činí 200,- Kč a tento příspěvek je kupující povinen platit od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve které bude podán návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí. O výši příspěvku na ostatní náklady správy Nemovité věci, jakož i o výši měsíční zálohy na tento příspěvek, je oprávněn rozhodovat prodávající jako osoba odpovědná ze zákona za správu Nemovité věci, a to až do doby, než bude výše takového příspěvku určena rozhodnutím shromáždění společenství vlastníků anebo rozhodnutím potřebné většiny vlastníků jednotek v domě, s čímž kupující výslovně souhlasí. Výši příspěvku stanoví prodávající s ohledem na předpokládané náklady na běžnou údržbu společných částí a nutné opravy společných částí domu včetně havárií.
5. Kupující se zavazuje řádně a včas plnit veškeré povinnosti, které pro něj jakožto vlastníka jednotky vyplývají z OZ, nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a z dalších právních předpisů upravujících bytové spoluvlastnictví, jakož i povinnosti vyplývající z prohlášení vlastníka a ode dne vzniku společenství vlastníků též povinnosti vyplývající z jeho stanov.
6. Prodávající prohlašuje, že na předmětu prodeje neváznou žádná zástavní práva a budoucí zástavní práva, předkupní práva, věcná břemena, výhrady, práva třetích osob a ani jiné právní závady a omezení vlastnického práva, není-li dále v tomto článku uvedeno jinak.
7. Kupující bere na vědomí a souhlasí, že spolu s vlastnickým právem k předmětu prodeje na něj přecházejí práva a povinnosti, týkající se společných částí, které byly založeny:
 - smlouvou o odvozu TDO
 - smlouvou na dodávku a prodej vody z veřejného vodovodu
 - smlouvou o odvádění odpadních vod veřejnou kanalizací

- smlouvou o dodávce elektrické energie
- smlouvou o správě domu
- smlouvou o údržbě výtahu
- smlouvou o dodávce plynu do kotelny
- smlouvou o obsluze kotelny.

Článek IX.

Návrh na vklad práv do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany konstatují, že podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí předchází kontrola jeho správnosti na Magistrátu hl. města Prahy. Prodávající se zavazuje zaslat návrh na vklad práva dle této smlouvy ke kontrole správnosti na Magistrát hl. města Prahy neprodleně po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Po potvrzení správnosti návrhu na vklad práva dle této smlouvy Magistrátem hl. m. Prahy ve smyslu ustanovení § 21 vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, doručí prodávající návrh na vklad vlastnického práva Katastrálnímu úřadu v Praze, katastrální pracoviště Praha, a to bez zbytečného prodlení. Návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí bude však podán nejdříve po zaplacení celé kupní ceny, přičemž potvrzení prodávajícího o jejím zaplacení bude přílohou návrhu na vklad.
2. Sjednává se, že kupující nesmí podat sám návrh na vklad práv dle této smlouvy, přičemž v případě, že kupující tento svůj závazek poruší, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat od kupujícího smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých). Dále se sjednává, že je prodávající oprávněn dodatečně podmínit podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí tím, že kupující uhradí veškeré splatné dluhy na nájmu bytu včetně příslušenství, vzniklé po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
3. V případě, že v řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy vyjde najevo, že jsou v návrhu na vklad práv odstranitelné nedostatky, zavazují se smluvní strany jednat tak, aby zjištěné nedostatky byly neprodleně odstraněny a zápis vkladu práv mohl být do katastru nemovitostí proveden. Bude-li v uvedeném řízení zjištěno, že v návrhu jsou nedostatky neodstranitelné, pro které nelze návrhu vyhovět v celém rozsahu, bude návrh vzat zpět a po právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení takového řízení podá prodávající nový, bezvadný návrh na vklad práv. Dojde-li v řízení o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí příslušný katastrální úřad k závěru, že nelze vyhovět návrhu na vklad práv dle této smlouvy z důvodu nedostatků této smlouvy, zavazují se smluvní strany uzavřít neprodleně novou smlouvu prostou vad a jednat tak, aby byl naplněn účel této smlouvy, tedy aby předmět prodeje byl převeden do vlastnictví kupujícího za v této smlouvě sjednaných podmínek.
4. Obě smluvní strany mají právo od této smlouvy odstoupit v případě, že pravomocným rozhodnutím Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha bude zamítnut návrh na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí nebo řízení o takovém návrhu bude zastaveno a nedostatky smlouvy či návrhu na vklad práv nebude možno zhojit postupem dle ujednání odst. 3 tohoto článku.

Článek X.

Odstoupení od smlouvy a zrušení smlouvy

1. Od této smlouvy lze odstoupit z důvodů uvedených v zákoně a v této smlouvě sjednaných. V případě odstoupení od smlouvy se závazek založený touto smlouvou od počátku ruší. Odstoupením od smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti smluvních stran.
2. Odstoupení od této smlouvy je nutno učinit písemně. Oznámení o odstoupení od smlouvy musí obsahovat důvod odstoupení a musí být doručeno druhé smluvní straně, jinak je neplatné.
3. Odstoupení od smlouvy a zrušení této smlouvy podle čl. V odst. 5 se nedotýká práva na zaplacení smluvních pokut a/nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti či v důsledku odstoupení od smlouvy, ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat smluvní strany i po zrušení závazku z této smlouvy a po zrušení této smlouvy, zejména ujednání o způsobu řešení sporů. Odstoupení od smlouvy se nedotýká zajištění dluhů.
4. Pokud bude od této smlouvy odstoupeno anebo bude zrušena, jsou smluvní strany povinny si vrátit vše, co podle této smlouvy plnily, a to do 90 dnů ode dne, kdy byl zrušen závazek z této smlouvy

odstoupením od ní, popřípadě kdy byla zrušena tato smlouva.

5. Pokud prodávajícímu vznikne vůči kupujícímu právo na zaplacení smluvní pokuty vyplývající z této smlouvy či na náhradu škody vzniklé z porušení této smlouvy, dohodly se smluvní strany, že je prodávající oprávněn si smluvní pokutu i případný nárok na náhradu škody a také jejich příslušenství zaplatit zápočtem proti pohledávce kupujícího na vrácení částky, kterou kupující zaplatil prodávajícímu na kupní cenu za předmět prodeje.

Článek XI.

Společná ujednání pro smluvní pokuty

1. Smluvní strany se dohodly, že závazek zaplatit kteroukoliv v této smlouvě sjednanou smluvní pokutu nevylučuje právo na náhradu škody v plné výši a ani povinnost kupujícího zaplatit vedle sjednané smluvní pokuty též zákonný úrok z prodlení.
2. Smluvní strany se dohodly, že prodávající má vůči kupujícímu právo na náhradu škody vzniklé nespínáním peněžitého dluhu i tehdy, je-li taková škoda kryta úrokem z prodlení.
3. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů ode dne, kdy k jejímu zaplacení bude kupující prodávajícím písemně vyzván.
4. Sjedná se, že kupující není oprávněn smluvní pokutu a ani jakoukoliv její část uhradit jednostranným zápočtem proti jakékoliv své pohledávce za prodávajícím.

Článek XII.

Předkupní právo a s tím související omezení vlastnického práva kupujícího

1. Kupující prohlašuje a ujišťuje prodávajícího, že má v úmyslu být v převáděné jednotce užívat i nadále k uspokojování bytových potřeb svých a své rodiny, nikoliv jej zcizit. Kupující v souvislosti s tím navrhl prodávajícímu, aby byla v této smlouvě sjednána výhrada předkupního práva k předmětu prodeje a zákaz zcizení a zatížení předmětu prodeje za podmínek dále sjednaných. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že výhradně na základě tohoto ujištění ze strany kupujícího snížil prodávající kupujícímu v souladu s Pravidly prodeje nabídkovou cenu o částku 231 612,00 Kč za každý 1 rok trvání předkupního práva a zákaz zcizení a zatížení dále v tomto článku sjednaných. Toto snížení nabídkové ceny je již zohledněno v kupní ceně sjednané v čl. V odst. 2.
2. Smluvní strany si s účinky k okamžiku vzniku věcně právních účinků kupní smlouvy, která je obsažena v této smlouvě, sjednávají výhradu předkupního práva k předmětu prodeje, a to takto:
 - 2.1. Kupující jako dlužník je povinen prodávajícímu jako předkupníkovi nabídnout předmět prodeje ke koupi, bude-li chtít předmět prodeje či jen spoluvlastnický podíl na něm prodat, darovat, směnit, vložit jako vklad do obchodní korporace či jiné právnické osoby, svěřit správci za účelem zřízení svěřenského fondu či jakkoliv jinak zcizit.
 - 2.2. Předkupní právo se zřizuje na dobu 10 let ode dne podání návrhu na vklad předkupního práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
 - 2.3. Předkupní právo se sjednává jako právo věcné, které se zapisuje do katastru nemovitostí. Předkupní právo nelze zcizit.
 - 2.4. V případě, že kupující bude chtít předmět prodeje či jen spoluvlastnický podíl na něm převést, je povinen předmět prodeje jako celek nabídnout prodávajícímu ke koupi za kupní cenu stanovenou dle bodu 2.5. tohoto odstavce. Sjedná se, že v souvislosti s nabídkou ke koupi není kupující oprávněn od prodávajícího požadovat jakékoliv výhody a ani vedlejší plnění či splnění jiných podmínek, než jen zaplacení kupní ceny ve výši stanovené dle bodu 2.5. tohoto odstavce, a není ani oprávněn požadovat od prodávajícího jakékoliv peněžní plnění za vyrovnání hodnoty výhod či vedlejších plnění, které si případně sjednal ve smlouvě uzavřené se třetí osobou (koupěčtíým).
 - 2.5. Kupní cena, za kterou je kupující povinen předmět prodeje nabídnout prodávajícímu ke koupi, se musí rovnat částce, za kterou kupující předmět prodeje na základě této kupní smlouvy koupil (článek V. odst.2.) s tím, že tato částka bude
 - a) zvýšena o zhodnocení předmětu prodeje (tedy o to, oč se hodnota předmětu prodeje zvýšila)

v případě, že kupující jako vlastník předmětu prodeje vynaložil prokazatelně náklad, kterým došlo ke zhodnocení předmětu prodeje, bude-li toto zvýšení o zhodnocení kupující od prodávajícího požadovat, a/nebo

- b) snížena o znehodnocení předmětu prodeje (tedy o to, oč se hodnota předmětu prodeje snížila) v případě, že dojde ke znehodnocení předmětu prodeje poté, co se kupující stal jeho vlastníkem; znehodnocením předmětu prodeje se rozumí zejména snížení jeho hodnoty o veškeré závady a omezení vlastnického práva k předmětu prodeje a dále poškození, opotřebení a zhoršení stavu a kvality bytu v jednotce.

Výše případného zhodnocení předmětu prodeje, jakož i případného znehodnocení předmětu prodeje, bude stanovena na základě znaleckého posudku.

- 2.6. Nabídka ke koupi musí být písemná a musí být prodávajícímu doručena způsobem sjednaným v čl. XIII odst. 1. Nabídka ke koupi musí obsahovat všechny podmínky, za nichž je předmět prodeje prodávajícímu kupujícím nabízen ke koupi, přičemž takové podmínky musí být v souladu s touto smlouvou. Pokud v době doručení nabídky ke koupi bude předmět prodeje zhodnocen a kupující bude požadovat od prodávajícího za předmět prodeje v souladu s ujednáním bodu 2.5. tohoto odstavce kupní cenu vyšší, než kterou za předmět prodeje na základě této smlouvy skutečně zaplatil, je kupující povinen k nabídce ke koupi přiložit znalecký posudek ne starší 3 měsíců, ze kterého bude zřejmé, k jakému zhodnocení došlo a jaká je jeho výše. Bude-li předmět prodeje v době nabídky ke koupi znehodnocen oproti stavu, kdy si kupující předmět prodeje od prodávajícího koupil, je kupující povinen v nabídce ke koupi upozornit prodávajícího na vzniklé znehodnocení a jeho důvody, a je též povinen k nabídce ke koupi přiložit znalecký posudek ne starší 3 měsíců, ze kterého bude zřejmé, k jakému znehodnocení došlo a jaká je jeho výše. Závěry znaleckého posudku, který bude přiložen k nabídce ke koupi, jsou pro prodávajícího závazné, jen pokud je písemně odsouhlasí. Prodávající si vyhrazuje právo zajistit si vlastní znalecký posudek k určení výše případného znehodnocení či zhodnocení předmětu prodeje.
- 2.7. Kupující je povinen po té, co prodávajícímu doručil nabídku ke koupi, poskytnout prodávajícímu, jakož i jím určeným znalcům, popřípadě i jiným odborníkům, veškerou součinnost potřebnou ke správnému stanovení výše případného zhodnocení popř. znehodnocení předmětu prodeje. Kupující je zejména povinen předložit prodávajícímu požadované a kupujícímu dostupné doklady týkající se zhodnocení předmětu prodeje a/nebo související se znehodnocením předmětu prodeje a je povinen též umožnit prodávajícímu, jím určeným znalcům a odborníkům prohlídku bytu zahrnutého v jednotce, a to bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 15 dnů po obdržení výzvy prodávajícího. O dobu, po kterou bude kupující v prodlení se splněním povinností sjednaných v tomto bodu smlouvy, se prodlužuje lhůta pro využití předkupního práva sjednaná v bodě 2.9. tohoto odstavce.
- 2.8. Jestliže prodávající nabídku ke koupi využije, je kupující povinen uhradit prodávajícímu částku ve výši daně z nabytí nemovitých věcí, kterou bude prodávající povinen uhradit při nabytí předmětu prodeje. Sjednává se, že pohledávka prodávajícího za kupujícím na zaplacení této částky se započte proti pohledávce kupujícího za prodávajícím na zaplacení kupní ceny (zálohy na kupní cenu) za předmět prodeje. Nebude-li sjednáno jinak, bude pro účely zápočtu uvažováno s daní z nabytí nemovitých věcí, která se vypočte jako součin sjednané kupní ceny a zákonné sazby této daně.
- 2.9. Prodávající je povinen nabídku ke koupi přijmout nejpozději do 6 (šesti) měsíců ode dne, kdy mu byla doručena. V této lhůtě je prodávající povinen uzavřít s kupujícím kupní smlouvu, kterou si předmět prodeje do svého vlastnictví koupí, a ve prospěch kupujícího složit do úschovy notáře či advokáta, určeného prodávajícím, či na jistotní účet banky částku kupní ceny za předmět prodeje, sníženou o částku ve výši daně z nabytí nemovitých věcí v souladu s ujednáním bodu 2.8. tohoto odstavce. V případě, že bude předmět prodeje zatížen zástavním právem či obdobným právem, sjednává se, že kupní cena může být zaplacena i bez souhlasu kupujícího přímo zástavnímu věřiteli či osobě oprávněné z obdobného práva. Nebude-li sjednáno jinak, bude kupní cena z úschovy či jistotního účtu vyplacena až po vkladu vlastnického práva k předmětu prodeje do katastru nemovitostí ve prospěch prodávajícího. Náklady úschovy kupní ceny hradí kupující.
- 2.10. V případě, že prodávající nabídku ke koupi nevyužije, zůstává jeho předkupní právo zachováno vůči dalšímu vlastníku předmětu prodeje.

2.11. Předkupní právo se neuplatní v případě, že kupujícími jsou manželé a zcizení předmětu prodeje bude z důvodu vypořádání jejich společného či zaniklého společného jmění manželů po rozvodu; ujednání bodu 2.1 až 2.10. tohoto odstavce se v takovém případě nepoužijí.

3. Vzhledem ke sjednání předkupního práva v odst. 2 tohoto článku (dále jen „**předkupní právo**“) si smluvní strany sjednávají s účinky k okamžiku vzniku věcně právních účinků kupní smlouvy, která je obsažena v této smlouvě, zákaz zcizení a zatížení předmětu prodeje takto:

3.1. Kupující není oprávněn po dobu trvání předkupního práva bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího zcizit předmět prodeje či spoluvlastnický podíl na něm, a to ani bezplatně a ani úplatně. Zcizením se rozumím zejména prodej, darování, směna, vklad předmětu prodeje do obchodní korporace či právnické osoby a svěření předmětu prodeje správci za účelem zřízení svěřenského fondu.

3.2. Kupující není oprávněn po dobu trvání předkupního práva bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího předmět prodeje zatížit žádnými věcnými právy (zejména zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem) a ani jinými právy a omezeními, které by snižovaly hodnotu předmětu prodeje, a to s výjimkou:

a) zástavního práva, kterým budou zajištěny pohledávky a budoucí pohledávky a jejich příslušenství vyplývající z úvěrové smlouvy, na základě které poskytne banka či stavební spořitelna úvěr určený na úhradu kupní ceny za předmět prodeje podle této kupní smlouvy, a dále vyjma

b) zákazu zcizení a zatížení, sjednaných na dobu trvání zástavního práva uvedeného pod písm. a) tohoto bodu sjednaného s bankou či stavební spořitelnou poskytující kupujícímu úvěr určený na úhradu kupní ceny za předmět prodeje podle této kupní smlouvy.

3.3. Zákaz zcizení a zatížení předmětu prodeje, které jsou sjednány v tomto odstavci smlouvy (dále je „**zákaz zcizení a zatížení**“), se sjednávají jako právo závazkové.

3.4. Smluvní strany se dohodly, že zákaz zcizení a zatížení přechází na dědice kupujícího.

3.5. Zákaz zcizení a zatížení zanikne nejpozději spolu s předkupním právem.

3.6. Prodávající se zavazuje, že bez vážného důvodu neodmítne dát kupujícímu souhlas se zcizením předmětu prodeje v případě, že doručenu mu nabídku ke koupi předmětu prodeje ve lhůtě sjednané v odst. 2 bod 2.9. tohoto článku nepřijme a předkupní právo tak nevyužije.

4. Před uplynutím doby trvání předkupního práva lze předkupní právo (a spolu s tím i zákaz zcizení a zatížení) zrušit na základě písemné dohody smluvních stran. Nebude-li dodatečně sjednáno jinak, lze předkupní právo zrušit pouze při splnění těchto podmínek :

4.1. Kupující požádá prodávajícího o zrušení předkupního práva, a to písemnou žádostí, která musí obsahovat konkrétní důvody, pro které kupující zrušení předkupního práva požaduje. Žádost musí být prodávajícímu doručena způsobem sjednaným v čl. XIII odst. 1.

4.2. Vzhledem k tomu, že prodávající poskytl kupujícímu snížení nabídkové ceny tak, jak je popsáno v odst. 1 tohoto článku, je prodávající oprávněn podmínit zrušení předkupního práva tím, že mu kupující zaplatí peněžní kompenzaci vypočtenou podle následujícího vzorce:

$$C\check{C} = (M - ZM) * \check{C} / 12$$

přičemž

CČ celková částka k zaplacení,

M celkový počet měsíců, v nichž má předkupní právo trvat (viz odst. 2 bod 2.2. tohoto článku),

ZM celkový počet započatých měsíců, ve kterých bude předkupní právo trvat do uzavření dohody o zrušení předkupního práva,

Č částka, o níž byla snížena nabídková cena za každý 1 rok, ve kterém má předkupní právo trvat (viz odst. 1 tohoto článku, věta třetí).

Podle uvedeného vzorce vypočtená částka je dále označena jen jako „**peněžní kompenzace**“.

Vedle peněžní kompenzace je prodávající oprávněn podmínit zrušení předkupního práva také tím, že mu kupující zaplatí veškeré případné dluhy, které vznikly na základě této smlouvy, v souvislosti s ní či z jejího porušení.

Nebude-li sjednáno jinak, je kupující povinen peněžní kompenzaci vypočtenou dle výše uvedeného vzorce, jakož i případné dluhy, jejichž zaplacením prodávající podmíní zrušení předkupního práva, zaplatit prodávajícímu před podáním návrhu na výmaz vkladu předkupního práva z katastru nemovitostí.

- 4.3. Nebude-li sjednáno jinak, pak předkupní právo zanikne na základě písemné dohody uzavřené smluvními stranami, a to nejdříve poté, kdy kupující zaplatí prodávajícímu peněžní kompenzaci ve výši vypočtené podle ujednání bodu 4.2. tohoto odstavce, popřípadě ve výši písemně sjednané s kupujícím, včetně případných dluhů kupujícího, které vznikly na základě této smlouvy, v souvislosti s ní či z jejího porušení.
5. Návrh na vklad výmazu vkladu předkupního práva z katastru nemovitostí podává kupující, který též hradí veškeré náklady s tím spojené. Prodávající mu k tomu poskytne nutnou součinnost.
6. Kupující je po dobu trvání předkupního práva povinen o předmět prodeje řádně pečovat a zdržet se všeho, čím by se mohl jeho stav zhoršit oproti stavu, v jakém jej koupil, anebo kterým by snížil jeho hodnotu. Kupující též nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího měnit způsob využití bytu v jednotce na nebytový.
7. Kupující je po dobu trvání předkupního práva povinen prodávajícího informovat o všech skutečnostech, které mohou mít podstatný vliv na hodnotu předmětu prodeje anebo mohou být z jiného důvodu důležité v souvislosti s předkupním právem. Zejména je povinen informovat prodávajícího o uplatnění práv třetích osob k předmětu prodeje, o nařízení exekuce na majetek, především je-li exekucí poškozen předmět prodeje či výnosy z něj, o úmyslu zástavního věřitele zpeněžit předmět prodeje, apod. Informovat je kupující povinen prodávajícího vždy písemně bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10 dnů poté, co se o dané skutečnosti dozvěděl.
8. Pokud kupující poruší předkupní právo a/nebo pokud poruší zákaz zcizení a/nebo pokud poruší zákaz zatížení, prodávající oprávněn požadovat od kupujícího smluvní pokutu, která se vypočte jako součet částky ve výši 10% (deset procent) nabídkové ceny (viz čl. V odst. 1) a částky, která se rovná násobku počtu roků sjednané doby trvání předkupního práva (viz odst. 2 bod 2.2. tohoto článku) a částky ve výši 3% (tři procenta) nabídkové ceny.

Článek XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré písemnosti, které budou na základě této smlouvy či v souvislosti s ní doručovány, budou doručovány s využitím provozovatele poštovních služeb na adresy smluvních stran, které jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy, pokud nebude některou ze smluvních stran oznámena druhá smluvní straně nová doručovací adresa, anebo budou doručovány do datové schránky smluvní strany, je-li zřízena. Došlá poštovní zásilka se má za doručenu třetí pracovní den po jejím odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státě, pak patnáctý pracovní den po odeslání. Nevyzvedne-li si adresát zásilku či jinak vědomě zmaří její doručení, platí, že zásilka řádně došla.
2. Právo vlastnické a veškerá práva a povinnosti s ním spojená přecházejí na kupujícího právní moci rozhodnutí o povolení vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, a to s účinností k okamžiku, kdy návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Smluvní strany berou na vědomí, že do právní moci rozhodnutí o povolení vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí, jsou svými smluvními projevy vázány.
3. Smluvní strana neodpovídá za škodu způsobenou druhé smluvní straně porušením povinností z této smlouvy, jestliže k tomuto porušení došlo v důsledku překážky, jež nastala nezávisle na vůli povinné strany a brání ve splnění její povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala, a dále že by v době vzniku smluvního závazku tuto překážku předvíдалa. Smluvní strana neodpovídá za takto způsobenou škodu pouze po dobu, po

kteřou trvá taková překážka. Překážkou se pro účely tohoto ustanovení rozumí okolnosti vyšší moci, zejména, avšak bez omezení, přírodní katastrofa, povodeň, požár, stávka, popř. další okolnosti smluvními stranami zcela neovlivnitelné.

4. Stane-li se nebo bude-li některé ujednání této smlouvy prohlášeno za neplatné či zdánlivé, a to zcela nebo zčásti, zavazují se smluvní strany nahradit příslušné neplatné ujednání smlouvy takovým ujednáním, které bude nejlépe odpovídat zamýšlenému účelu této smlouvy, a to v co možná nejkratším termínu, kdy se takové ujednání stane nebo bude prohlášeno za neplatné anebo vyjde najevo, že je neplatné.
5. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.
6. Za písemnou formu nebude pro účel této smlouvy považována výměna e-mailových zpráv.
7. Podpisem této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany Městské části Praha 2 uveřejněny, a to i 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). Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
8. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - schémata všech podlaží domu, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.
9. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, a to s výjimkou ujednání čl. IV odst. 1. Ujednání čl. IV odst. 1 nabývá účinnosti dnem, kdy bude uhrazena celá kupní cena sjednaná v čl. V odst. 2.
10. Tato smlouva je sepsána v tolika vyhotoveních, aby každá smluvní strana obdržela alespoň jedno vyhotovení a aby jedno vyhotovení bylo použito pro účely řízení o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, porozuměly jejímu obsahu, že je projevem jejich vážné a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

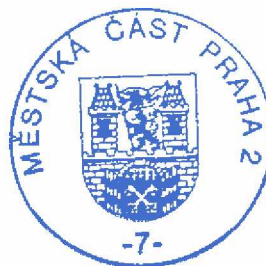
V Praze dne 3.5.2017

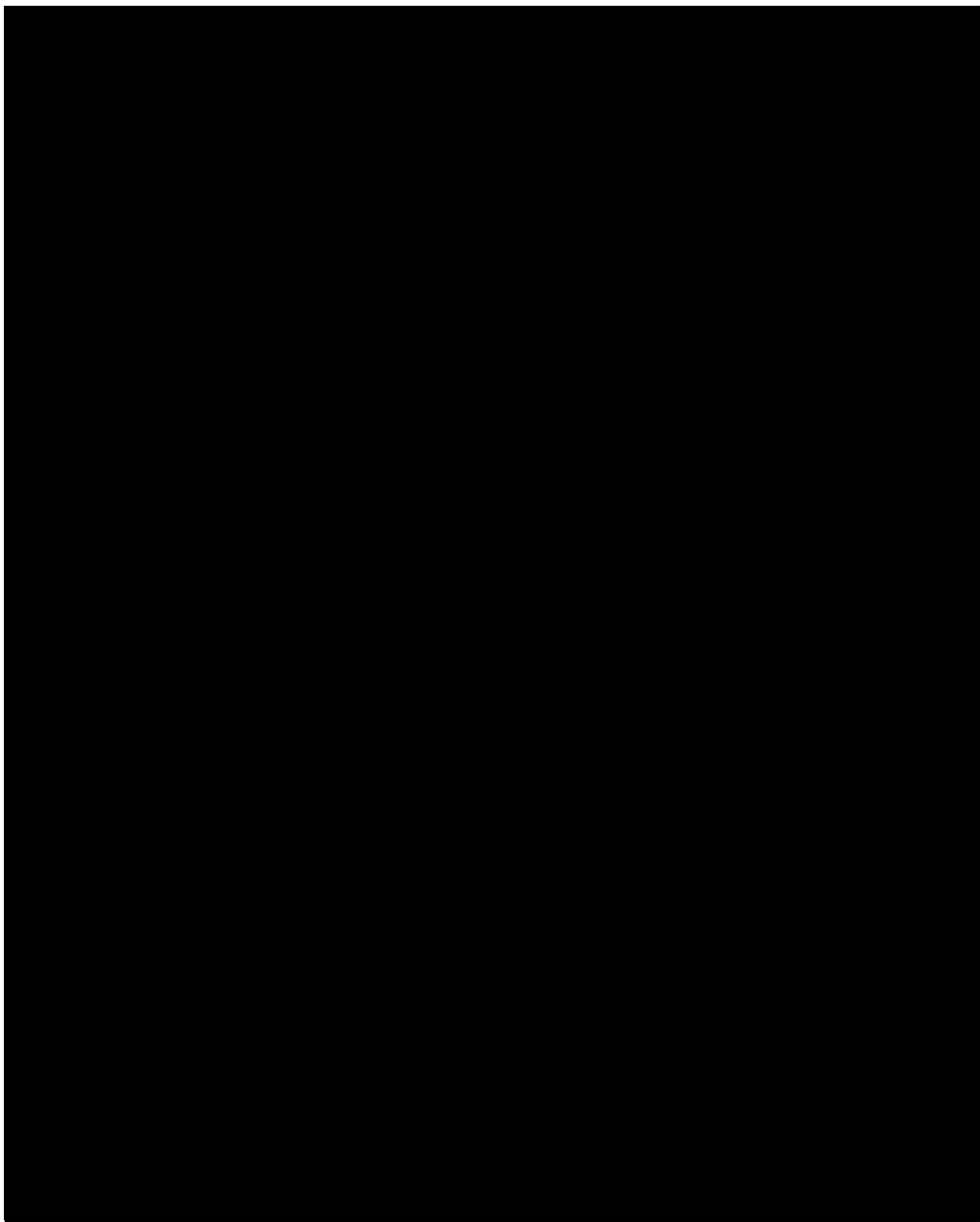
V Praze dne 4.5.2017

.....
kupující
Jiřina Rybáčková

.....
Jan James Rybáček

.....
za prodávajícího
Michaela Mazancová
zástupkyně starostky





Doložka

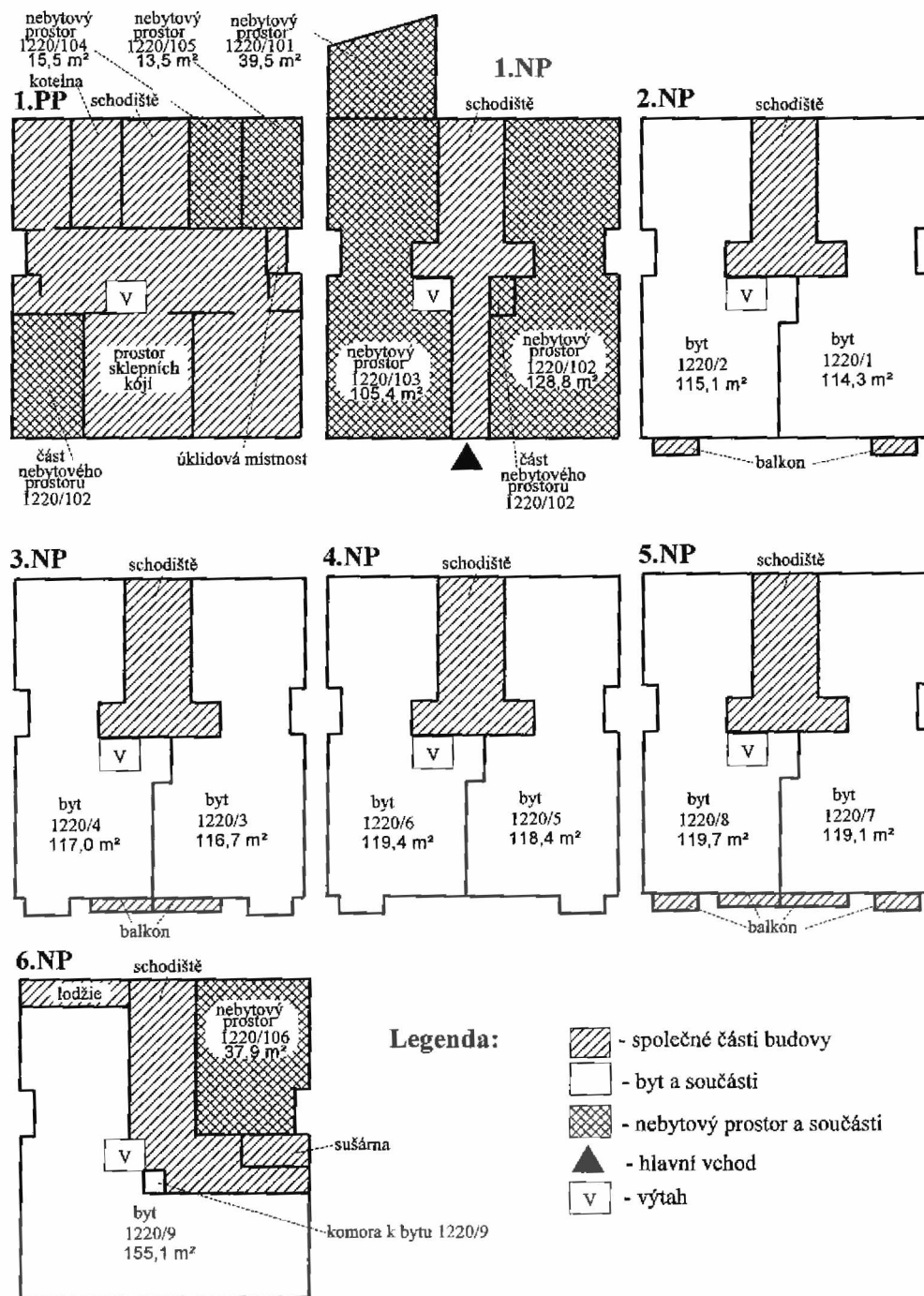
potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti právního úkonu, ve smyslu ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

Zveřejněno: od 1. 02. 2017 do 20. 02. 2017

Schváleno odsouhlaseno usnesením ZMČ, RMČ
č. 230 ze dne 20. 02. 2017
vedoucí odboru ing. Petr Grametbauer

Nehodící se škrtněte

 podpis



Schema budovy: Náměstí míru č.p. 1220, obec Praha, část obce Vinohrady

