

Smluvní strany:

Městská část Praha 8

se sídlem: Zenklova 1/35, Praha 8 – Libeň, PSČ 180 48

zastoupena: Romanem Petrušem, starostou

IČ: 00063797

DIČ: CZ00063797

[redacted]
jako prodávající na straně jedné
(dále jen „prodávající“ či „poživatel“)

Bytové družstvo U Nádražní lávky 358/5

se sídlem U nádražní lávky 358/5, Karlín, 186 00 Praha 8

jednající JUDr. Martinem Krameriem, předsedou představenstva

Janou Jirkovou, členem představenstva

IČ 014 78 231

[redacted]
zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 7946

jako kupující na straně druhé
(dále i jen „kupující“ či „vlastník“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl., § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním znění, tuto

**KUPNÍ SMLOUVU A SMLOUVU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE
SLUŽEBNOSTI BEZPLATNÉHO POŽÍVÁNÍ evid. č. 2017/0109/OSM.DEP**

Čl. I. Prohlášení prodávající

I.1. Hlavní město Praha je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, vlastníkem nemovitosti specifikované v čl. III. této smlouvy.

I.2. Proávající má na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky Hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, nemovitost Hlavního města Prahy specifikovanou v čl. III. této smlouvy svěřenu do správy a v souladu s ustanovením § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, k ní vykonává práva a povinnosti vlastníka.

I.3. Proávající touto smlouvou realizuje privatizaci bytového fondu v souladu se Zásadami postupu prodeje bytových domů ve vlastnictví obce, tj. Hlavního města Prahy, svěřených do správy Městské části Praha 8, schválenými usnesením Zastupitelstva Městské části Praha 8 č. Usn ZMC 009/2012 ze dne 22. února 2012 (dále i jen „Zásady“).

I.4. Tato smlouva je uzavřena na základě usnesení Zastupitelstva Městské části Praha 8 č. 019/2014 ze dne 19. února 2014.

Čl. II. Prohlášení kupujícího

II.1. Kupující prohlašuje, že je právnickou osobou, kterou založili za účelem koupě bytového fondu výlučně oprávnění nájemci dle odst. XIII. 1 této smlouvy (dále jen „oprávnění nájemci“).

II.2. Kupující prohlašuje, že jeho členy jsou ke dni podpisu této smlouvy výlučně oprávnění nájemci. Oprávněným nájemcem se rozumí též osoba či osoby, na které přešlo vlastnické právo k družstevnímu podílu v Bytovém družstvu U Nádražní lávky 358/5, děděním, pakliže zůstavitel splňoval podmínky čl. XIII.1.

II.3. Kupující se zavazuje, že jeho členy budou ke dni, k němuž vzniknou právní účinky vkladu jeho vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí, výlučně oprávnění nájemci.

II.4. Kupující prohlašuje, že jeho členy je nejméně polovina všech nájemců bytů nacházejících se v nemovitosti specifikované v čl. III. této smlouvy.

II.5. Kupující doložil prodávající svou právní subjektivitu listinným výpisem z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 7946.

II.6. V případě, že kupující poruší svůj závazek dle odst. II.3. této smlouvy nebo se kterékoli z jeho prohlášení obsažených v odst. II.1., II.2., II.4. této smlouvy ukáže nepravdivým, je prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.

II.7. V případě porušení povinnosti kupujícího dle odst. II.3. této smlouvy má prodávající dále vůči kupujícímu nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % z kupní ceny sjednané v odst. V.1. této smlouvy. Smluvní pokutou není dotčen nárok prodávající na náhradu vzniklé škody v plné výši.

Čl. III. Vymezení předmětu prodeje

III.1. Předmětem prodeje podle této smlouvy je následující nemovitost:

	parcelní číslo	druh pozemku	výměra (v m ²)
pozemek	269	zastavěná plocha a nádvoří	526
s			
	číslo popisné	způsob využití	stojící na pozemku parcelní číslo
budovou	358	objekt k bydlení	269

v katastrálním území: Karlín, obec: Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 311 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále i jen „prodávaná nemovitost“).

III.2. K prodávané nemovitosti náleží toto příslušenství: přípojky inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn, elektro).

III.3. Součástí pozemku parc. č. 269 je budova čp. 358.

III.4. Prodávaná nemovitost není zatížena věcnými právy třetích osob.

III.5. Prodávaná nemovitost je podrobně popsána ve znaleckém posudku vypracovaném znalcem Ing. Milošem Hemerem a vedeném ve znaleckém deníku pod poř. číslem 1813-117/2012. Smluvní strany prohlašují, že se před podpisem této smlouvy s obsahem znaleckého posudku seznámily.

Čl. IV. Prodej

IV.1. Prodávající prodává nemovitost specifikovanou v čl. III. této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi na této nemovitosti vázajícími, za kupní cenu sjednanou v čl. V. této smlouvy kupujícímu, který tuto nemovitost za tuto kupní cenu kupuje a přijímá je do svého vlastnictví a to ve stavu jak stojí a leží.

IV.2. Předmětem prodeje dle odst. IV.1. této smlouvy nejsou pohledávky vázající na bytech a prostorech sloužících k podnikání specifikované v odst. XIII.2. této smlouvy (dále i jen „pohledávky vázající na bytech a prostorech sloužících k podnikání“), které byly kupujícímu postoupeny smlouvou o postoupení první části pohledávek specifikovanou v odst. XIII.3 této kupní smlouvy (dále i jen „smlouva

o postoupení první části pohledávek“) či které mu budou postoupeny smlouvou o postoupení druhé části pohledávek specifikovanou v odst. XIII.4. této kupní smlouvy (dále i jen „smlouva o postoupení druhé části pohledávek“).

IV.3. Na kupujícího spolu s vlastnictvím prodávané nemovitosti přecházejí mimo jiné i práva a povinnosti z právních vztahů specifikovaných v příloze č. 1, jež tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Čl. V. Kupní cena

V.1. Smluvní strany si sjednaly celkovou kupní cenu za prodávanou nemovitost ve výši 24 670 840,-- Kč (slovy dvacet čtyři milionů šest set sedmdesát tisíc osm set čtyřicet korun českých).

V.2. Tato kupní cena byla v souladu se Zásadami sjednána jako součet cen jednotlivých prodávaných nemovitostí ve výši určené znaleckým posudkem, specifikovaným v odst. III.4. této smlouvy, v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

V.3. Z celkové kupní ceny za prodávanou nemovitost činí kupní cena za prodávaný pozemek částku ve výši 7 963 640,-- Kč (slovy: sedm milionů devět set šedesát tři tisíc šest set čtyřicet korun českých) a cena za prodávanou budovu částku ve výši 16 707 200,- Kč (slovy: šestnáct milionů sedm set sedm tisíc dvě sta korun českých).

V.4. Převod je na základě ustanovení § 56 odst. 1 a 3 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od daně z přidané hodnoty.

Čl. VI. Platební podmínky

VI.1. Kupní cenu v celkové výši 24 670 840,-- Kč uhradí kupující takto:

- a) první část kupní ceny ve výši nejméně 25 % celkové kupní ceny, tj. minimálně ve výši 6 167 710,- Kč (slovy šest milionů jedno sto šedesát sedm tisíc sedm set deset korun českých) zaplatí kupující do 30 dnů ode dne oboustranného podpisu této smlouvy. Do této splátky se započte jistina ve výši 80 000 ,- Kč (slovy osmdesát tisíc korun českých) složená kupujícím před uzavřením této smlouvy.
- b) zbývající část kupní ceny zaplatí kupující do 3 měsíců ode dne oboustranného podpisu této kupní smlouvy.

VI.2. Kupní cena bude zaplácena na bankovní účet prodávající uvedený v záhlaví této smlouvy, s použitím variabilního symbolu 9550000358.

VI.3. Lhůta splatnosti bude dodržena, pokud budou jednotlivé části kupní ceny připsány na účet prodávající vždy nejpozději v poslední den lhůty.

VI.4. V případě, že kupující neuhradí kupní cenu řádně a včas dle podmínek stanovených v tomto článku smlouvy, má prodávající vůči kupujícímu nárok na zaplacení smluvní pokuty dle odst. VI.5. této smlouvy a dále je prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.

VI.5. Smluvní pokuta dle odst. VI.4. se sjednává alternativně buď ve výši 0,5 % z kupní ceny dle odst. V.1. této smlouvy, přičemž tato alternativa se uplatní v případě, že prodávající rovněž využije svého práva odstoupit od této smlouvy dle odst. VI.4. této smlouvy, nebo ve výši 0,05 % z dlužné části kupní ceny za každý den prodlení, přičemž tato alternativa se uplatní v případě, že prodávající svého práva odstoupit od této smlouvy dle odst. VI.4. této smlouvy nevyužije.

VI.6. Smluvní pokutou dle odst. VI.5. této smlouvy není dotčen nárok prodávající na náhradu vzniklé škody v plné výši.

Čl. VII. Předání předmětu prodeje

VII.1. Proávající fyzicky předá prodávanou nemovitost spolu se souvisejícími doklady dle odst. VII.4. této smlouvy v rozsahu, v jakém má tyto doklady k dispozici, kupujícímu po podání návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy do katastru nemovitostí, nejpozději do 70 dnů ode dne, kdy jí bude doručeno rozhodnutí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále i jen „katastrální úřad“) o povolení tohoto vkladu.

VII.2. Konkrétní termín předání nemovitosti bude stanoven prodávající, a to tak, aby připadl na poslední

den jednoho z kalendářních měsíců v období dle odst. VII.1. této smlouvy, přičemž bude zvolen nejdřívější termín, k němuž bude s ohledem na podmínky a lhůty dodavatelů služeb možné realizovat převod příslušných smluv o odběru na kupujícího.

VII.3. O termínu předání bude kupující písemně vyrozuměn nejméně s desetidenním předstihem.

VII.4. Za související doklady ve smyslu odst. VII.1. této smlouvy se považují zejména:

- stavební a technická dokumentace
- pasporty budov, bytů a prostorů sloužících k podnikání
- revizní zprávy (rozvody plynu, elektroinstalace, hromosvody, výtahy, hydranty, ruční hasicí přístroje, komíny aj.)
- dokumenty týkající se nájmu bytů (nájemní smlouvy, rozhodnutí o přidělení bytu, protokoly o odevzdání a převzetí bytu, evidenční listy, doklady o souhlasu pronajímatele s výměnou bytů, osvědčení o přechodech nájmu bytů aj.)
- dokumenty týkající se nájmu prostorů sloužících k podnikání (nájemní smlouvy, výpočtové listy, doklady o souhlasu pronajímatele se stavebními úpravami, doklady o uznaných nákladech aj.)
- případná rozhodnutí stavebního úřadu o nařízení nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav a udržovacích prací v prodávané nemovitosti či o uložení povinnosti umožnit z prodávané nemovitosti provedení stavebních prací na sousedních pozemcích
- případná rozhodnutí a opatření orgánů ochrany veřejného zdraví týkající se prodávané nemovitosti
- smlouvy, jimiž se zakládají práva a povinnosti, které přecházejí spolu s vlastnictvím prodávané nemovitosti na kupujícího, a nevyřízené objednávky týkající se prodávané nemovitosti
- seznam nedokončených oprav a jiných prací prováděných v prodávané nemovitosti
- seznam všech soudních a exekučních řízení, popř. veškerá dokumentace k nim, dle čl. VIII. této smlouvy
- seznam dosavadních dodavatelů služeb, s nimiž byl či bude ukončen smluvní vztah ze strany prodávající bez současného uzavření smlouvy mezi dodavatelem a kupujícím, s kontaktními údaji

VII.5. K datu fyzického předání prodávané nemovitosti bude ukončen smluvní vztah prodávající s dodavatelem energií do prodávané nemovitosti a poskytovateli dalších služeb souvisejících s prodávanou nemovitostí. V této souvislosti bude smluvními stranami, popř. osobami pověřenými dodavatelem energií za účasti smluvních stran, v rámci přejímacího řízení proveden odečet stavu domovního elektroměru, vodoměru, měřidel tepla a plynoměru.

VII.6. K datu fyzického předání prodávané nemovitosti nebude provedeno vyúčtování záloh na úhradu plnění poskytovaných s užíváním bytů a prostorů sloužících k podnikání v prodávané nemovitosti a vyúčtování nájemného vybraného prodávající v období, kdy zajišťovala správu prodávané nemovitosti na základě odst. IX.3. této smlouvy. Tato vyúčtování budou kupujícímu předložena dodatečně.

VII.7. O předání a převzetí prodávané nemovitosti a související dokumentace bude pořízen písemný protokol, který podepíší obě smluvní strany. V případě, že některá ze smluvních stran vznese v rámci přejímacího řízení námitku či výhradu k jeho průběhu, bude tato námitka v protokolu zaznamenána, spolu s vyjádřením druhé smluvní strany a případným ujednáním o způsobu a termínu odstranění nedostatku, jenž byl předmětem námitky či výhrady.

VII.8. Protokol o předání a převzetí nemovitosti bude obsahovat i seznam předávaných dokladů, popř. lhůty k dodatečnému předložení některého z dokladů; v případě, že prodávající nemá některý z dokladů k prodávané nemovitosti k dispozici, bude v protokolu uvedena tato skutečnost. V protokolu bude dále zaznamenán konečný stav domovních měřidel odběru energií zjištěný v souladu s odst. VII.5. této smlouvy.

VII.9. Odmítne-li kupující podepsat předávací protokol nebo nedostaví-li se k převzetí prodávané nemovitosti, o němž byl řádně vyrozuměn, má se za to, že mu předmětná nemovitost byla předána ke dni jednostranného vyhotovení předávacího protokolu prodávající.

Čl. VIII. Procesní nástupnictví

VIII.1. Prodávající bez zbytečného odkladu po doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy do katastru nemovitostí podá návrh na změnu účastníka řízení podle ustanovení § 107a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve všech zahájených soudních a exekučních řízeních, jejichž předmětem je přivolení soudu k výpovědi nájmu bytu nebo vyklizení bytu či prostorů sloužících k podnikání nacházejících se v prodávané nemovitosti, či jiných, jejichž účastníkem na straně žalující či oprávněné je prodávající a jejichž předmětem jsou práva a povinnosti, která přešla spolu s nabytím vlastnického práva k prodávané nemovitosti na kupujícího.

VIII.2. Prodávající ve lhůtě dle odst. VIII.1. této smlouvy oznámí všem soudům vedoucím řízení na základě žaloby nájemce na určení neplatnosti výpovědi nájmu bytu v prodávané nemovitosti, či jiná řízení, jejichž účastníkem na straně žalované je prodávající a jejichž předmětem jsou práva a povinnosti, která přešla spolu s nabytím vlastnického práva k prodávané nemovitosti na kupujícího, skutečnost, že v důsledku změny vlastnictví předmětné nemovitosti pozbyla v daných věcech pasivní věcné legitimize a nabytí jí kupující.

VIII.3. Prodávající bez zbytečného odkladu po nabytí právní moci usnesení příslušného soudu či soudního exekutora, jímž bylo vyhověno návrhu na změnu účastníka řízení podanému prodávající dle odst. VIII.1. této smlouvy či žalobcem na základě oznámení prodávající dle odst. VIII.2. této smlouvy, nejdříve však v termínu fyzického předání prodávané nemovitosti dle čl. VII. této smlouvy, předá kupujícímu veškerou dokumentaci týkající se příslušného řízení.

VIII.4. Prodávající předá ve lhůtě dle odst. VIII.3. této smlouvy kupujícímu veškerou dokumentaci k soudním řízením, jejichž předmětem byla práva a povinnosti, která přešla spolu s nabytím vlastnického práva k prodávané nemovitosti na kupujícího, a jež byla ukončena vydáním exekučního titulu ve prospěch prodávající, na jehož podkladě nebylo dosud zahájeno exekuční řízení.

VIII.5. Kupující se zavazuje, že v řízeních uvedených v odst. VIII.1. této smlouvy poskytne příslušnému soudu či soudnímu exekutorovi souhlas se změnou účastníka řízení a vstoupí do nich na místo žalobce či oprávněného. V případě porušení tohoto závazku kupující nahradí prodávající všechny škody, které jí v důsledku pokračování řízení bez změny účastníka vzniknou, zejména tím, že jí bude pravomocně uložena povinnost uhradit náklady řízení žalovanému či povinnému.

Čl. IX. Ostatní ujednání

IX.1. Kupující prohlašuje, že je mu jakožto právnické osobě tvořené výlučně nájemci bytů v nemovitosti specifikované v čl. III. této smlouvy, kteří v současné době tuto nemovitost fakticky užívají, znám fyzický stav prodávané nemovitosti a že jí v tomto stavu přijímá.

IX.2. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení prodávané nemovitosti, včetně užitků, přechází na kupujícího dnem podání návrhu na vklad jeho vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí, a to i v případě, že právní účinky vkladu vlastnického práva kupujícího k prodávané nemovitosti vzniknou až k datu podání návrhu na vklad dle odst. XI. této smlouvy.

IX.3. Správu a provoz nemovitosti prodávané touto smlouvou v době ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího na základě této kupní smlouvy do katastru nemovitostí do dne fyzického předání nemovitosti kupujícímu zajišťuje na základě samostatné smlouvy o správě a provozu prodávané nemovitosti uzavřené mezi smluvními stranami této kupní smlouvy prodávající prostřednictvím svého zmocněnce.

IX.4. Prodávající se zavazuje, že v době ode dne uzavření této smlouvy do dne, k němuž nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy do katastru nemovitostí, prodávanou nemovitost nezciží.

IX.5. Informovanost nájemců bytů a prostorů sloužících k podnikání v prodávané nemovitosti o převzetí této nemovitosti kupujícím a o dalším způsobu provádění plateb nájemného a úhrad plnění poskytovaných s užíváním bytu či prostorů sloužících k podnikání zajistí kupující.

IX.6. Daň z nabytí nemovitosti hradí kupující. Kupující se zavazuje předložit prodávající na její výzvu doklad o zaplacení této daně.

Čl. X. Odstoupení od smlouvy

X.1. Prodávající je kromě případů sjednaných v odst. II.6., VI.4. a XI.6. této smlouvy dále oprávněna odstoupit od této smlouvy i v kterémkoli z následujících případů:

- a) nebude-li nejpozději současně s touto smlouvou uzavřena smlouva o postoupení první části pohledávek či smlouva o smlouvě budoucí o postoupení druhé části pohledávek či smlouva o správě a provozu prodávané nemovitosti dle odst. IX.3. této smlouvy
- b) poruší-li kupující svůj závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí o postoupení druhé části pohledávek a neuzavře ve sjednané lhůtě a za sjednaných podmínek příslušnou smlouvu o postoupení druhé části pohledávek
- c) dojde-li k odstoupení od kterékoli ze smluv uvedených v tomto odstavci pod písm. a) či od smlouvy o postoupení druhé části pohledávek nebo bude-li některá z těchto smluv shledána neplatnou
- d) nezaplatí-li kupující řádně a včas cenu pohledávek podle smlouvy o postoupení první části pohledávek či smlouvy o postoupení druhé části pohledávek nebo úhradu případného záporného rozdílu z vyúčtování nájemného vybraného prodávající dle smlouvy o správě a provozu prodávané nemovitosti.

Čl. XI. Vklad do katastru nemovitostí

XI.1. Kupující nabude vlastnické právo k nemovitosti prodávané touto smlouvou vkladem do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.

XI.2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy do katastru nemovitostí podá ke katastrálnímu úřadu prodávající.

XI.3. Kupující se zavazuje, že nepodá návrh na vklad do katastru nemovitostí specifikovaný v odst. XI.2. této smlouvy samostatně.

XI.4. Prodávající se zavazuje podat návrh na vklad do katastru nemovitostí specifikovaný v odst. XI.2. této smlouvy ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy od Odboru evidence, správy a využití majetku Magistrátu hlavního města Prahy obdrží potvrzení jeho správnosti ve smyslu ustanovení § 21 vyhlášky Hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, pouze však za předpokladu, že jí do tohoto dne bude uhrazena celá částka kupní ceny dle čl. V. této smlouvy a ceny pohledávek dle smlouvy o postoupení první části pohledávek; jinak ve lhůtě 30 dnů od té ze shora uvedených událostí, jež nastane nejpozději.

XI.5. Poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí prodávající.

XI.6. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí podá v rozporu s ujednáním dle odst. XI.2. a XI.3. této smlouvy kupující, je prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.

XI.7. V případě porušení povinnosti kupujícího dle odst. XI.3. této smlouvy má prodávající dále vůči kupujícímu nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % z kupní ceny sjednané v odst. V.1. této smlouvy. Smluvní pokutou není dotčen nárok prodávající na náhradu vzniklé škody v plné výši.

XI.8. Pro případ, že katastrální úřad shledá v návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy do katastru nemovitostí nedostatky odstranitelné v rámci předmětného řízení o povolení vkladu, se smluvní strany zavazují vyvinout ve vzájemné součinnosti potřebné úsilí k odstranění těchto nedostatků, zejména na výzvu katastrálního úřadu doplnit řádně a včas požadované listiny.

XI.9. V případě, že bude řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy do katastru nemovitostí pravomocně ukončeno jinak než povolením a provedením tohoto vkladu, podá prodávající nový návrh na vklad na základě této smlouvy či na základě smlouvy dle odst. XI.10. této smlouvy.

XI.10. Pro případ, že v řízení o povolení vkladu ukončeném dle odst. XI.9. této smlouvy dospěje katastrální úřad k závěru, že pro tento vklad nejsou splněny zákonné podmínky z důvodů spočívajících v obsahu této smlouvy, se smluvní strany zavazují uzavřít novou kupní smlouvu, jež bude způsobilým podkladem vkladu vlastnického práva kupujícího k prodávané nemovitosti do katastru nemovitostí, přičemž tato nová smlouva bude jinak totožného obsahu s touto smlouvou, včetně zachování původního data přechodu nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení prodávané nemovitosti, včetně užitků, na kupujícího dle odst. IX.2. této smlouvy.

Čl. XII. Zřízení věcného břemene

XII.1. Vlastník zřizuje touto smlouvou věcné břemeno služebnosti na pozemek parc. č. 269 s domem č. p. 358, k. ú. Karlín. Rozsah služebnosti se po oboustranné dohodě smluvních stran stanovuje: věcné břemeno služebnosti bezplatného požívání nebytového prostoru č. 501 o velikosti 280,23 m², nacházející se v budově č. p. 358 na pozemku parc. č. 269, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, KP Praha na LV č. 311 pro katastrální území Karlín, obec Praha ve prospěch poživatele. Schéma půdorysu prostor tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této smlouvy.

XII.2. Vlastník zřizuje touto smlouvou věcné břemeno služebnosti na pozemek parc. č. 269 s domem č. p. 358, k. ú. Karlín. Rozsah služebnosti se po oboustranné dohodě smluvních stran stanovuje: věcné břemeno služebnosti bezplatného požívání nebytového prostoru č. 502 o velikosti 69,12 m², nacházející se v budově č. p. 358 na pozemku parc. č. 269, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, KP Praha na LV č. 311 pro katastrální území Karlín, obec Praha ve prospěch poživatele. Schéma půdorysu prostor tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této smlouvy.

XII.3. Obsahem věcného břemene je zejména nerušené požívání shora specifikovaných prostorů se všemi součástmi a příslušenstvím, a to i k podnikatelské činnosti, včetně práva umožnit smluvně jejich užívání jakýmkoliv třetím osobám dle výběru poživatele úplatně či bezúplatně, možnost měnit účel užívání dle potřeby poživatele či třetích osob, oprávnění provádět stavební úpravy, vydávat souhlas s podnájmem dalším osobám, jakož i veškeré další myslitelné zákonné dispozice s prostory sloužícími k podnikání.

XII.4. Vlastník se zavazuje umožnit poživateli nerušený přístup do všech prostor v budově, které provozně souvisí s nerušeným užíváním prostorů sloužících k podnikání, zejména se zavazuje umožnit přístup k veškerým uzávěrům, jističům a měřidlům s užíváním prostorů souvisejících.

XII.5. Úmyslem obou smluvních stran je zřídit věcné břemeno tak široce, aby se blížilo obsahu vlastnického práva.

XII.6. Vlastník tímto dává poživateli výslovný souhlas ke všem činnostem kdy zákon tento souhlas vlastníka nemovitosti vyžaduje a to zejména podle stavebního zákona, živnostenského zákona, občanského zákoníku jakož i dalších právních předpisů.

XII.7. Příjmy z realizace práva umožnit smluvně užívat předmětné prostory jakýmkoliv třetím osobám jsou výlučnými příjmy poživatele.

XII.8. Poživatel udržuje věc ve stavu, v jakém ji převzal, a hradí obvyklé udržovací náklady na věc včetně její obnovy.

XII.9. V případě, že dojde z jakéhokoliv důvodu ke zrušení věcného břemene a v prostorách sloužících k podnikání byly provedeny během trvání věcného břemene stavební úpravy, které nehradil vlastník, zavazuje se vlastník uhradit poživateli hodnotu těchto stavebních úprav ke dni zrušení věcného břemene. Nedohodnou-li se poživatel a vlastník na hodnotě těchto stavebních úprav, bude stanovena znaleckým posudkem znalce dle výběru poživatele. Náklady na vypracování znaleckého posudku hradí v tomto případě poživatel a vlastník každý z jedné poloviny.

XII.10. Pokud poživatel projeví vůli věcné břemeno zrušit vlastník se zavazuje uzavřít s poživatelem dohodu o zrušení věcného břemene, a to za náhradu, pokud se poživatel nerozhodne jinak. Nedohodnou-li se poživatel a vlastník na výši náhrady za zrušení věcného břemene, bude její výše stanovena znaleckým posudkem znalce dle výběru poživatele. Náklady na vypracování znaleckého posudku hradí v tomto případě poživatel a vlastník každý z jedné poloviny. K zániku věcného břemene je vlastník povinen poskytnout poživateli veškerou možnou součinnost.

XII.11. Poživatel tímto výslovně prohlašuje, že věcné břemeno v tomto rozsahu přijímá.

Čl. XIII. Společná ustanovení

XIII.1. Pro účely této smlouvy se „oprávněným nájemcem“ rozumí osoba, která splňuje zároveň tyto podmínky:

a) má platnou nájemní smlouvu k bytu nacházejícímu se v prodávané nemovitosti

- b) neměla ke dni, kdy jí prodávající zaslala výzvu k projevení zájmu o koupi bytového domu, který je předmětem této smlouvy, vůči prodávající žádné závazky z titulu dlužného nájemného, dlužných úhrad záloh na služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu, dlužných nedoplatků na vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu, bezdůvodného obohacení získaného v souvislosti s užíváním bytu, náhrady škody vzniklé v souvislosti s užíváním bytu, smluvních pokut z nájemních vztahů k bytu a z dalších právních vztahů spočívajících v užívání bytu či příslušenství jednotlivých výše specifikovaných pohledávek
- c) není s ní veden soudní spor o přivolení k výpovědi z nájmu bytu nebo o vyklizení bytu
- d) není jí dána výpověď z nájmu bytu.

XIII.2. Pro účely této smlouvy se „pohledávkami vázajícími na bytech a prostorech sloužících k podnikání“ rozumí pohledávky prodávající jakožto pronajímatele bytů a prostorů sloužících k podnikání v prodávané nemovitosti na dlužné nájemné, dlužné úhrady záloh na služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu nebo prostorů sloužících k podnikání, dlužné nedoplatky z vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu nebo prostorů sloužících k podnikání, vydání bezdůvodného obohacení získaného v souvislosti s užíváním bytu či prostorů sloužících k podnikání, náhradu škody vzniklé v souvislosti s užíváním bytu či prostorů sloužících k podnikání, smluvních pokut z nájemních vztahů k bytu či prostorům sloužícím k podnikání a z dalších právních vztahů spočívajících v užívání bytu či prostorů sloužících k podnikání, včetně příslušenství jednotlivých výše specifikovaných pohledávek, vůči osobám, jež ke dni podpisu této smlouvy předmětné byty a prostory sloužící k podnikání užívají.

XIII.3. Pro účely této smlouvy se „smlouvou o postoupení první části pohledávek“ rozumí smlouva uzavřená současně s touto kupní smlouvou mezi prodávající jako postupitelem a kupujícím jako postupníkem, jejímž předmětem je postoupení pohledávek dle čl. XIII.2. této kupní smlouvy existujících ke dni 16. dubna 2016.

XIII.4. Pro účely této smlouvy se „smlouvou o postoupení druhé části pohledávek“ rozumí smlouva, jež bude uzavřena mezi prodávající jako postupitelem a kupujícím jako postupníkem a jejímž předmětem bude postoupení pohledávek dle čl. XIII.2. této kupní smlouvy vzniklých v období ode dne uvedeného v odst. XIII.3. této kupní smlouvy do dne, k němuž nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva kupujícího k prodávané nemovitosti do katastru nemovitostí.

XIII.5. Pro účely této smlouvy se „smlouvou o smlouvě budoucí o postoupení druhé části pohledávek“ rozumí smlouva uzavřená současně s touto kupní smlouvou mezi prodávající jako budoucím postupitelem a kupujícím jako budoucím postupníkem, již se smluvní strany zavazují uzavřít smlouvu specifikovanou v odst. XIII.4. této kupní smlouvy.

XIII.6. Pro účely této smlouvy se „doručením rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy do katastru nemovitostí“ rozumí i doručení této kupní smlouvy opatřené doložkou katastrálního úřadu o provedení vkladu.

XIII.7. Pro účely této smlouvy se „exekučním řízením“ rozumí i řízení o výkon rozhodnutí dle části šesté zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

XIII.8. V případě jakýchkoliv plateb stanovených touto smlouvou se za den úhrady vždy považuje den připsání částky na účet druhé smluvní strany.

XIII.9. Veškeré úkony mezi smluvními stranami podle této smlouvy budou činěny písemnou formou. Příslušné písemnosti budou zasílány druhé smluvní straně doporučenou poštovní zásilkou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Písemnosti odeslané v souladu s předchozí větou se považují za doručené dnem

- a) převzetí zásilky adresátem
- b) odepření přijetí zásilky adresátem
- c) vrácení zásilky poštou odesilateli jako nedoručitelné z důvodu, že adresáta nelze na uvedené adrese nalézt
- d) následujícím po dni, kdy byla zásilka uložena adresátovi k vyzvednutí na poště.

Čl. XIV. Závěrečná ustanovení

XIV.1. Smluvní strany se dohodly, že tato kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene služebnosti bezplatného požívání je veřejně přístupným dokumentem. Smluvní strany prohlašují, že žádnou ze skutečností obsažených ve smlouvě nepovažují za předmět obchodního tajemství ve smyslu

ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., nového občanského zákoníku, v aktuálním znění, a výslovně tímto souhlasí se zveřejněním textu smlouvy či informací o jejím obsahu bez jakýchkoliv omezení či podmínek.

XIV.2. Tato smlouva byla sepsána v šesti stejnopisech s účinky originálu. Dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno kupující. Zbývající tři vyhotovení budou předložena Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

XIV.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

XIV.4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní a za jednostranně nevýhodných podmínek, a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují níže své podpisy.

V Praze dne 15. 03. 2017

V Praze dne

Roman Petrus
starosta

prodávající



JUDr. Martin Kramerius
předseda představenstva

Jana Jirková
člen představenstva

kupující

Podle ověřovací knihy Úřadu MČ Praha 8 poř. č. legalizace 68017/A
vlastnoručně podepsal

Jméno/a, příjmení žadatele: Martin Kramerius

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 86

Poř.č: 18600-0152-0471

Vlastnoručně podepsal: Jana Jirková



Příloha č. 1 ke kupní smlouvě a smlouvě o zřízení věcného břemene

.....

Právní vztahy dle odst. IV.3. kupní smlouvy:

- nájemní vztahy k jednotlivým bytům v prodávané budově

U NÁDRAŽNÍ LAVKY 5/350
PŮDORYS 1.NP M1:100

