

KUPNÍ SMLOUVA

o převodu jednotky, která je vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb.

Smluvní strany:

Lucie Sedláková, r.č. 80 [REDACTED]
trvale bytem: [REDACTED] Žďár nad Sázavou
bankovní účet: [REDACTED]
(dále též jen jako „Prodávající“)
jako strana prodávající na straně jedné

a

město Žďár nad Sázavou, IČO 00295841
sídlem: Žižkova 227/1, část Žďár nad Sázavou 1, 591 01 Žďár nad Sázavou,
zastoupené: Ing. Martinem Mrkosem, ACCA, starostou města
bankovní účet: 328751/0100
(dále též jen jako „Kupující“)
jako strana kupující na straně druhé
(Prodávající a Kupující dále společně označeni také jen jako „Smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“), za použití zákona č. 72/1994 Sb.,
zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „BytZ“), tuto

kupní smlouvu

(dále jen „Smlouva“)

Článek I. Úvodní prohlášení

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci - **jednotky č. 1810/18**, způsob využití byt, o dispozici 1+1, skládající se z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny a WC, lodžie a sklepní místnosti, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 6522, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Žďár nad Sázavou pro katastrální území Město Žďár, část obce Žďár nad Sázavou 3, vymezené v budově č. p. 1807, 1808, 1809, 1810, bytový dům, stojící na pozemku parc. č. 1195, zastavěná plocha a nádvoří ve výměře 904 m² zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 4105, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Žďár nad Sázavou pro katastrální území Město Žďár, část obce Žďár nad Sázavou 3 (dále v textu jen „**Jednotka**“) včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 94/6571 na společných částech domu a pozemku. Jednotka se nachází na ulici Komenského ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3. Jednotka je umístěná ve čtvrtém nadzemním podlaží. Jednotka je zatížena zástavním právem smluvním (existující i budoucí dluhy na zaplacení jistiny úvěru do celkové výše [REDACTED] Kč s přísl., další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv do 20.4.2054 až do celkové výši [REDACTED] Kč) na základě uzavřené Smlouvy o zřízení

zástavního práva podle obč. z., o zákazu zcizení č. ~~1810/18~~ ze dne 24.10.2018, s právními účinky zápisu k okamžiku 2.11.2018, pro zástavního věřitele Českou spořitelnu, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 45244782 (dále jen „**Zástavní věřitel**“), a Zákazem zcizení nemovitosti podle čl. 4.3. smlouvy o zřízení zástavního práva, bez písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva (řízení vedené pod ~~1810/18~~).

2. Smluvní strany se dohodly, že pro účely Smlouvy se rozumí:
 - budova č. p. 1807, 1808, 1809, 1810, bytový dům, na ulici Komenského ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3, stojící na pozemku parc. č. 1195 – dále v textu jen „**Budova**“
 - pozemek parc. č. 1195, zastavěná plocha a nádvoří, ve výměře 904 m², v katastrálním území Město Žďár a obci Žďár nad Sázavou – dále v textu jen „**Pozemek**“Budova a pozemek jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 4105 vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Žďár nad Sázavou pro katastrální území Město Žďár a obec Žďár nad Sázavou.
3. Prodávající prohlašuje, že od posledního převodu Jednotky nedošlo k podstatné změně v charakteru Jednotky, a jsou tak naplněny podmínky ustanovení § 6 odst. 3 BytZ, takže Smlouva obsahuje pouze obecné údaje o Jednotce.
4. Prodávající prohlašuje, že žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí vyznačen, nepřevedla vlastnictví Jednotky, ani jeho část či fyzický díl na jinou osobu a je tudíž se svým vlastnictvím Jednotky jako její vlastníci oprávněni nakládat.

Článek II. Předmět převodu

Předmětem převodu je:

- a) **Jednotka č. 1810/18** (Jednotka uvedená a specifikovaná v čl. I. odst. 1 Smlouvy) včetně součástí a příslušenství, práv a povinností, ve vlastnictví Prodávající; Jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 6522, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Žďár nad Sázavou pro katastrální území Město Žďár, část obce Žďár nad Sázavou 3;
- b) **Spoluvlastnický podíl na společných částech Budovy** (Budova uvedená a specifikovaná v čl. I. odst. 2 Smlouvy) **o velikosti 94/6571**;
- c) **Spoluvlastnický podíl na Pozemku** (Pozemek uvedený a specifikovaný v čl. I. odst. 2 Smlouvy) **o velikosti 94/6571**.

Článek III. Předmět smlouvy

1. Prodávající touto Smlouvou prodává Kupujícímu Předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím a zavazuje se umožnit Kupujícímu nabýt k Předmětu převodu vlastnické právo a Kupující Předmět převodu kupuje a zavazuje se Předmět převodu převzít a zaplatit Prodávající kupní cenu sjednanou v čl. IV. této Smlouvy níže. Kupující nabývá Předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví.
2. Smluvní strany se zároveň s touto Smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Předmětu převodu dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek IV. Kupní cena a její splatnost

1. Kupující se zavazuje zaplatit Prodávající za Předmět převodu celkovou kupní cenu ve výši

2 950 000 Kč

(slovy dva milióny devět set padesát tisíc korun českých)

2. následovně:

- část kupní ceny do výše dluhu na hypotéčním úvěru Prodávající vyčíslený zástavním věřitelem ke dni 30.7.2026 ve výši [REDAKCE] Kč na úvěrový účet číslo [REDAKCE] vedený u České Spořitelny, a.s. (variabilní symbol: [REDAKCE]),
- část kupní ceny ve výši [REDAKCE] Kč na bankovní účet Prodávající číslo [REDAKCE] vedený u České Spořitelny, a.s. (variabilní symbol: [REDAKCE]), a to do dvaceti dnů ode dne doručení oznámení Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrálního pracoviště Žďár nad Sázavou o provedení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí se zapsaným výmazem zástavního práva k předmětu převodu v oddílu C výpisu z katastru nemovitostí.

3. Tímto bude kupní cena zcela a beze zbytku vyrovnána a smluvní strany výslovně prohlašují, že s tímto způsobem vypořádání kupní ceny souhlasí.

Článek V. Prohlášení Smluvních stran

1. Prodávající dále prohlašuje, že:

- 1.1. ohledně Předmětu převodu neučinila ke dni uzavření této Smlouvy žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na jinou osobu ve smyslu ust. § 1100 odst. 2 NOZ;
- 1.2. Předmět převodu nijak nezatížila či neomezila své vlastnické právo k němu, zejména se jedná o uzavřené smlouvy zástavní (kromě zástavního práva uvedeného v Článku I. odstavci 1), nájemní, předkupní či smlouvy o zřízení věcných břemen či jim obdobné;
- 1.3. ke dni uzavření této Smlouvy nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení a že jí není známo, že by na ni byl podán insolvenční návrh a/nebo nesplňuje podmínky pro jeho podání /dlužnický insolvenční návrh/. Dále prohlašuje, že vůči ní není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí;
- 1.4. nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se Smlouvy /např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod./ a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Předmětem převodu a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Předmětu převodu či na které by se vztahoval §1893 NOZ /převzetí majetku/, (kromě zástavního práva uvedeného v Článku I. odstavci 1),;
- 1.5. neběží žádné spory, zejména soudní, rozhodčí či správní, vztahující se k Předmětu převodu, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů; neběží žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se Předmětu převodu, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Předmět převodu určitým způsobem nebo všeobecně;
- 1.6. je výlučným vlastníkem Předmětu převodu a je oprávněna tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené;

- 1.7. není v dispozici s Předmětem převodu omezena ve smyslu ust. § 747 NOZ /existence rodinné domácnosti manželů/;
 - 1.8. toto jsou veškerá prohlášení a ujištění za Prodávající, v žádném jiném obsahu a rozsahu Prodávající neodpovídá za faktické vady Předmětu převodu; s tímto byl Kupující srozuměn od počátku jednání a bylo mu umožněno si faktický stav důkladně ověřit a prověřit, před uzavřením této Smlouvy, čehož Kupující v dostatečné míře využil.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se tato výslovná prohlášení či ujištění Prodávající obsažené shora v odst. 1 tohoto článku této Smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, úmyslně nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, bude Kupující oprávněn vůči Prodávající požadovat buď slevu z kupní ceny ve výši, v jaké vzniklá škoda dle prokazatelných důkazů nastala, a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními obsaženými v této Smlouvě a/nebo bude Kupující oprávněn od této Smlouvy jednostranně odstoupit.
3. Kupující dále prohlašuje, že:
 - 3.1. je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by Kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto Smlouvu a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh a/nebo nesplňuje podmínky pro jeho podání /dlužnický insolvenční návrh/;
 - 3.2. se výslovně vzdává všech svých práv z titulu případných faktických vad, které Předmět převodu může mít ke dni uzavření této Smlouvy, a tedy, všechny případné faktické vady Předmětu převodu jdou výhradně k tíži Kupujícího;
 - 3.3. se ve smyslu ustanovení § 980 až § 986 NOZ seznámil s aktuálním stavem zápisů v katastru nemovitostí, ve kterém je Předmět převodu zapsán, a že proti nim nevznáší žádné námítky.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění Kupujícího obsažená shora v odst. 3 tohoto článku této Smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, úmyslně nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, bude Prodávající oprávněna vůči Kupujícímu požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními Kupujícího obsaženými v odst. 3 tohoto článku této Smlouvy shora a/nebo bude Prodávající oprávněna od této Smlouvy jednostranně odstoupit.
5. Smluvní strany sjednávají, že v případě oprávněného odstoupení od této Smlouvy se Smlouva od počátku ruší. Smluvní strany jsou si povinny bezodkladně vrátit již poskytnutá plnění. Odstoupení musí být učiněno písemnou formou s tím, že úkon o odstoupení musí být druhé Smluvní straně doručen.

Článek VI. Převod vlastnického práva

1. Vlastnické právo k Předmětu převodu dle této Smlouvy nabývá Kupující se všemi právy a povinnostmi vkladem do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva nastávají na základě rozhodnutí o povolení vkladu zpětně k okamžiku, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

2. Smluvní strany pověřují Kupujícího, aby podal návrh na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení potvrzení Prodávající o výmazu zástavního práva (uvedeného v Článku I. odstavci 1) z katastru nemovitostí k předmětu převodu.
3. Pokud katastrální úřad vyžádá od Účastníků doplnění návrhu, jsou Smluvní strany povinny poskytnout si součinnost při řešení této situace, zejména jsou povinny na výzvu katastrálního úřadu v jím stanoveném termínu doplnit listiny nebo předložit požadované listiny.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího podle této Smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, že uzavřou do čtrnácti (14) dnů od zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu dodatek k této Smlouvě nebo novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou sjednány touto Smlouvou tak, aby byly vytýkané vady odstraněny, případně, že na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. Kdyby i poté se vyskytly okolnosti, které by znemožňovaly provést vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí za podmínek stanovených touto Smlouvou a které by nebylo možné odstranit, mají Kupující i Prodávající právo odstoupit od této Smlouvy.

Článek VII. Další ujednání

1. Prodávající se zavazuje řádně vyklizený Předmět převodu předat Kupujícímu nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení oznámení Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrálního pracoviště Žďár nad Sázavou o provedení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí.
2. Při předání Předmětu převodu bude mezi smluvními stranami vyhotoven předávací protokol, ve kterém bude zejména uveden stav měřidel energií k datu předání. Smluvní strany se zavazují, že v souvislosti s touto Smlouvou provedou ve vzájemné součinnosti potřebné úkony spojené s přehlášením dodávek energií, a to co nejdříve po předání Předmětu převodu.
3. Prodávající prohlašuje, že veškeré platby související s vlastnictvím a užíváním Předmětu převodu, byly a jsou řádně hrazeny.
4. Prodávající před uzavřením této Smlouvy předložila Kupujícímu potvrzení ve smyslu ustanovení § 1186 NOZ od osoby odpovědné za správu bytového domu, v němž se nachází Předmět převodu, o dluzích souvisejících se správou domu a pozemku, které přejdou na nabyvatele, popřípadě, že takové dluhy nejsou.
5. Prodávající se zavazuje zaplatit Kupujícímu všechny případné nedoplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu převodu vztahující se k období přede dnem jejich předání, které bude případně nucen Kupující zaplatit. Kupující se zavazuje zaplatit Prodávající všechny případné přeplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu převodu vztahující se k období přede dnem jejich předání, které mu budou případně vyplaceny.
6. Prodávající se zavazuje až do dne předání Předmětu převodu Kupujícímu řádně pečovat o Předmět převodu a zdržet se všeho, čím by se mohl stav Předmětu převodu zhoršit nebo čím by mohla být snížena jeho hodnota.
7. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Předmětu převodu, jakož i odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s Předmětem převodu, přechází na Kupujícího předáním Předmětu převodu.

8. Prodávající je povinna ohlásit změnu trvalého pobytu tak, aby nadále nebyla adresa Předmětu převodu vedena jako místo trvalého pobytu Prodávající, a to ke dni předání Předmětu převodu.
9. Kupující prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy obdržel od Prodávající příslušné dokumenty k prokázání energetické náročnosti domu ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 78/2013 Sb.
10. Kupující se zavazuje, že oznámí nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v Předmětu převodu společnou domácnost, osobě odpovědné za správu domu, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o tom, že je vlastníkem Předmětu převodu.
11. Do dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k předmětným nemovitostem dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, není Kupující oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy na Předmětu převodu bez předchozího písemného souhlasu Prodávající.
12. V případě, že nebude zástavní právo uvedené v Článku I. odstavci 1) váznoucí na Jednotce vymazáno z katastru nemovitostí do 31.7.2026, má Kupující oprávnění odstoupit od Smlouvy. Smluvní strany jsou povinny bezodkladně si vrátit veškerá plnění, která si poskytly a Smlouva se od počátku ruší.

Článek VIII. Úhrada poplatků

Správní poplatek za podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit Kupující.

Článek IX. Utvrzení závazků

1. V případě, že Prodávající bude disponovat s Předmětem převodu způsobem směřujícím ke znemožnění nabytí vlastnického práva Kupujícímu, sjednávají Smluvní strany pro tento případ ve prospěch Kupujícího smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Kupující má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této Smlouvy z důvodu porušení této Smlouvy. Shora uvedenou smluvní pokutu se Prodávající zavazuje uhradit na účet Kupujícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany Kupujícího.
2. Pro případ, že některá ze Smluvních stran nesplní povinnost vyplývající z čl. VI. odst. 3 a 4 této Smlouvy, sjednaly si Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Shora uvedenou smluvní pokutu se povinná Smluvní strana zavazuje uhradit nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany oprávněné Smluvní strany, na účet oprávněné Smluvní strany uvedený v záhlaví této Smlouvy.
3. Pro případ, že se některá ze Smluvních stran ocitne v prodlení s předáním, resp. s převzetím Předmětu převodu, je povinna zaplatit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení s předáním, resp. převzetím. Shora uvedená smluvní pokuta je splatná nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy oprávněné Smluvní strany k zaplacení smluvní pokuty, na účet oprávněné Smluvní strany uvedený v záhlaví této Smlouvy.
4. Pro případ, že některá ze Smluvních stran uvede v této Smlouvě prohlášení, které se ukáže být nepravdivým, je druhá Smluvní strana oprávněna požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 10.000 Kč.

5. Ujednáním dle předchozích odstavců 1 až 4 tohoto článku této Smlouvy není dotčeno právo oprávněné Smluvní strany domáhat se náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty. V případě odstoupení od této Smlouvy kteroukoli ze Smluvních stran zůstávají ujednání o smluvních pokutách v platnosti.

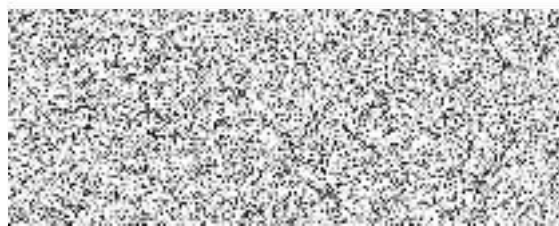
Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí právním předpisy České republiky, zejména NOZ.
2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu Účastníků o předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání Účastníků, ať již ústní či písemná. Veškeré změny či doplnění této Smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných všemi Účastníky, které budou nedílnou součástí této Smlouvy.
3. Tato Smlouva je uzavřena ve třech (3) vyhotoveních. Každý z Účastníků obdrží jedno (1) vyhotovení s originály podpisů a jedno (1) vyhotovení Smlouvy opatřené úředně ověřeným podpisem Prodávající a Kupujícího bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem.
4. Tato Smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu posledním účastníkem. Účastníci této Smlouvy berou na vědomí a závazně prohlašují a souhlasí s tím, že jsou projevy vůle v této Smlouvě vyjádřenými vázání, že tato Smlouva je platná vůči třetím osobám a závazky z ní jsou vymahatelné soudní cestou.
5. Smluvní strany prohlašují, že shora uvedená ujednání jsou veškerými ujednáními, která v souvislosti s koupí učinily, a že neučinily žádná vedlejší ujednání při této Smlouvě, která by v ní nebyla obsažena.
6. Účastníci prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podepsáním zkontrolovali, porozuměli jí a všechny své požadavky do ní vtělili, a proto s jejím současným obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.
7. Tato smlouva byla schválena na zasedání zastupitelstva města konaném dne 21.5.2026.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí kupující.

Ve Žďáře nad Sázavou dne 28. 05. 2026



Prodávající
Lucie Sedláková



Kupující
Ing. Martin Mrkos, ACCA
starosta města Žďáru nad Sázavou