

Kupní smlouva se smlouvou o zřízení zástavního práva

uzavřená v souladu s § 2079 a souv. a § 1309a souv. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

Městská část Praha 12

se sídlem: Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 – Modřany

zastoupená: Ing. Vojtěchem Kosem, MBA - starostou

IČO: 00231151

DIČ: CZ00231151

bankovní spojení: [REDACTED]

č. ú. pro kauci: [REDACTED]

variabilní symbol na kauci: 902000127

č. ú. pro doplatek: [REDACTED]

variabilní symbol pro doplatek kupní ceny: 810000157

(dále jen „prodávající“ nebo také „zástavní věřitel“)

a

Společenství vlastníků Na Blanseku 8, Praha 4

se sídlem: Na Blanseku 1776/8, Modřany, 143 00 Praha 4

zastoupené: Robinem Erde - předsedou společenství

IČO: 05505518

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „kupující“ nebo také „zástavce“)

nebo také společně („smluvní strany“)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že pozemek parc. č. 725/1 v k. ú. Modřany, druh pozemku zahrada, o výměře 1038 m², zapsaný na LV č. 2336 pro obec Praha, katastrální území Modřany, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, je ve vlastnictví hlavního města Prahy, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, se svěřenou správou nemovitosti prodávajícímu, který je v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, oboje ve znění pozdějších předpisů, oprávněn s tímto pozemkem nakládat jako vlastník.
2. Geometrickým plánem č. 5952-31/2026 ověřeným dne 31.03.2026 pod č. 2290/2026, byl z pozemku parc. č. 725/1 v k. ú. Modřany nově oddělen pozemek parc. č. 725/3, druh pozemku zahrada, o výměře 584 m² (dále jen „dotčený pozemek“). Geometrický plán je přílohou smlouvy jako její nedílná součást.
3. Smluvní strany konstatují, že dotčený pozemek je dlouhodobě oplocen, užíván a udržován vlastníky bytového domu č. p. 1776 v k. ú. Modřany a tvoří funkční celek s tímto bytovým domem. Dotčený pozemek je užíván zejména jako zahrada bytového domu a částečně též pro přístup k bytovému domu, přičemž účelem převodu je narovnání dlouhodobého faktického užívání pozemku a sjednocení vlastnických vztahů v rámci jednoho funkčního celku.
4. Kupující prohlašuje, že nabytí dotčeného pozemku souvisí se správou bytového domu č. p. 1776 v k. ú. Modřany a pozemků funkčně souvisejících s tímto bytovým domem ve smyslu ustanovení § 1189 občanského zákoníku.
5. Prodávající zveřejnil v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, záměr prodeje dotčeného pozemku na úřední desce Úřadu městské části Praha 12 v období od 15.04.2026 do 30.04.2026.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající se touto smlouvou zavazuje odevzdat kupujícímu dotčený pozemek, tj. pozemek parc. č. 725/3 v k. ú. Modřany, blíže specifikovaný v čl. I odst. 2 této smlouvy, a umožnit kupujícímu nabýt k němu vlastnické právo, a to se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím s dotčeným pozemkem spojenými (dále jen „předmět koupě“), a kupující se zavazuje předmět koupě převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu sjednanou v čl. III této smlouvy.

Čl. III.

Kupní cena

1. Pro účely stanovení ceny předmětu koupě byl zpracován odhad obvyklé ceny č. 12/2024 ze dne 21.11.2024.

2. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně ve výši 2.044.000 Kč (slovy: „dva miliony čtyřicet čtyři tisíc korun českých“), která je nižší než cena stanovená výše uvedeným odhadem, a to zejména s ohledem na skutečnost, že předmět koupě tvoří dlouhodobě oplocenou zahradu funkčně navazující na bytový dům kupujícího, je dlouhodobě užíván a udržován vlastníky bytového domu a jeho samostatné využití je významně omezené a slouží především ve prospěch vlastníků navazujícího bytového domu. Předmět koupě současně nemá pro prodávajícího samostatný strategický ani rozvojový význam. Kupní cena dále zohledňuje narovnání dlouhodobého faktického užívání a sjednocení vlastnických vztahů v rámci jednoho funkčního celku.
3. Smluvní strany konstatují, že kupující uhradil prodávajícímu před projednáním prodeje v Zastupitelstvu městské části Praha 12 kauci (zálohu) ve výši 102.200 Kč (slovy: „jedno sto dva tisíce dvě stě korun českých“). Tato kauce se započítává na úhradu kupní ceny dle odst. 2 tohoto článku.
4. V případě, že kupující bez vážného důvodu nepřistoupí k uzavření této smlouvy do třiceti (30) dnů ode dne doručení výzvy prodávajícího k jejímu podpisu, je prodávající oprávněn započíst složenou kauci ve výši dle odst. 3 tohoto článku na smluvní pokutu.
5. Zbývajíc část kupní ceny ve výši 1.941.800 Kč (slovy: „jeden milion devět set čtyřicet jedna tisíc osm set korun českých“) se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu v pěti (5) pravidelných ročních splátkách ve výši 388.360 Kč (slovy: tři sta osmdesát osm tisíc tři sta šedesát korun českých), splatných vždy k 30.6. příslušného kalendářního roku počínaje dnem 30.6.2027. Pohledávka prodávajícího na úhradu zbývajíc částí kupní ceny je zajištěna zástavním právem smluvním dle čl. IV. této smlouvy.
6. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující je oprávněn uhradit zbývajíc část kupní ceny nebo její část i před sjednanými termíny splatnosti uvedenými v odst. 4 tohoto článku.
7. V případě prodlení kupujícího s úhradou kterékoliv splátky kupní ceny delšího než třicet (30) dnů a nedojde-li k úhradě dlužné splátky ani v dodatečné lhůtě stanovené v písemné výzvě prodávajícího, ztrácí kupující výhodu splátek a prodávající je oprávněn požadovat úhradu celé dosud neuhrazené části kupní ceny. Nebude-li ani po ztrátě výhody splátek zajištěná pohledávka uhrazena, je prodávající oprávněn domáhat se uspokojení své pohledávky ze zástavy v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Čl. IV. Zástavní právo

1. Kupující jako zástavce zřizuje ve prospěch prodávajícího jako zástavního věřitele zástavní právo k pozemku parc. č. 725/3 v k. ú. Modřany (dále jen „zástava“), a to k zajištění pohledávky prodávajícího na úhradu nesplacené části kupní ceny dle čl. III odst. 4 této smlouvy ve výši 1.941.800 Kč (slovy: „jeden milion devět set čtyřicet jedna tisíc osm set korun českých“), včetně jejího příslušenství.
2. Prodávající jako zástavní věřitel zástavní právo zřízené dle této smlouvy přijímá.
3. Kupující se zavazuje, že po dobu trvání zajištěné pohledávky bude řádně a včas hradit jednotlivé splátky kupní ceny sjednané v čl. III odst. 5 této smlouvy. V případě prodlení kupujícího s úhradou kterékoliv splátky kupní ceny delšího než třicet (30) dnů a nedojde-li k úhradě dlužné částky ani v dodatečné lhůtě stanovené v písemné výzvě prodávajícího, zavazuje se kupující uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši

100.000 Kč (slovy: „sto tisíc korun českých“). Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího požadovat úhradu celé dosud nesplacené části kupní ceny ani právo domáhat se uspokojení zajištěné pohledávky ze zástavy.

4. Kupující se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího nezřídí k předmětu koupě další zástavní právo ani jiné věcné právo ve prospěch třetí osoby, které by mohlo ohrozit uspokojení zajištěné pohledávky prodávajícího.
5. Zástavní právo dle této smlouvy vzniká vkladem do katastru nemovitostí.
6. Zástavní právo zřízené dle této smlouvy trvá po dobu trvání zajištěné pohledávky prodávajícího a zanikne úplným splacením této zajištěné pohledávky. Prodávající jako zástavní věřitel vydá kupujícímu bez zbytečného odkladu po úplném splacení zajištěné pohledávky písemné potvrzení o zániku zajištěné pohledávky a souhlas s výmazem zástavního práva z katastru nemovitostí. Návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí je oprávněn podat kupující.

Čl. V.

Odpovědnost za vady

1. Kupující prohlašuje, že je mu faktický, technický i právní stav předmětu koupě dobře znám, neboť předmět koupě dlouhodobě užívá a zajišťuje jeho údržbu, a v tomto stavu jej do svého vlastnictví nabývá.
2. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě nevážnou žádná práva třetích osob, dluhy ani jiná právní omezení, která by bránila převodu vlastnického práva dle této smlouvy, vyjma skutečností zapsaných v katastru nemovitostí a práv zřízovaných touto smlouvou dle čl. IV. této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že faktické předání a převzetí předmětu koupě se uskuteční dnem doručení vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, přičemž k těmto dnem přechází na kupujícího nebezpečí škody na předmětu koupě.

Čl. VI.

Další ujednání

1. Kupující bere na vědomí, že s odkazem na ustanovení § 21 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, předloží prodávající návrh na vklad vlastnického práva a zástavního práva dle této smlouvy (dále jen „návrh na vklad“) odboru majetkových agend Magistrátu hl. m. Prahy k potvrzení správnosti. Prodávající podá návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu po obdržení potvrzení správnosti návrhu na vklad od odboru evidence majetku Magistrátu hl. m. Prahy.
2. Náklady spojené s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí hradí kupující.
3. Do doby pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva a zástavního práva dle této smlouvy jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány a zavazují se poskytnout si vzájemnou součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků bránících povolení vkladu práv dle této smlouvy.

4. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh na vklad zamítne nebo řízení zastaví, zavazují se smluvní strany bez zbytečného odkladu učinit veškeré kroky potřebné k odstranění důvodů, pro které nebyl vklad povolen, případně uzavřít novou smlouvu se stejným účelem a obsahem odpovídajícím této smlouvě. Nebude-li ani přes vynaložení potřebné součinnosti možné dosáhnout povolení vkladu vlastnického práva a zástavního práva dle této smlouvy, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit. V takovém případě jsou si smluvní strany povinny vrátit poskytnutá plnění.

Čl. VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění zajistí prodávající bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.
2. Tato smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. Z-27-016-26 ze dne 22.6.2026.
3. Vlastnické právo k předmětu koupě a zástavní právo vznikají vkladem do katastru nemovitostí s účinky ke dni podání návrhu na vklad.
4. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a ostatními souvisejícími právními předpisy.
5. Tato smlouva je vyhotovena **ve čtyřech stejnopisech**, z nichž kupující obdrží jedno vyhotovení, prodávající dvě vyhotovení a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude použito pro účely vkladového řízení a převezme jej prodávající.
6. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, souhlasí s ním a na důkaz své pravé, vážné a svobodné vůle připojují své podpisy.

Příloha smlouvy: Geometrický plán č. 5952-31/2026

V Praze dne:

V Praze dne:

Prodávající:

Kupující:

Ing. Vojtěch Kos, MBA
starosta

Robin Erde
předseda společenství

Příloha smlouvy: Geometrický plán č. 5952-31/2026



