**KP-15/2017**

**Kupní smlouva s výhradou vlastnického práva**

Níže uvedeného dne uzavřeli:

**Městská část Praha 19**

**se sídlem Praha 9 – Kbely, Semilská 43/1, PSČ: 197 00**

**IČ: 231304**

**zastoupená panem Pavlem Žďárským, starostou**

(dále také jen **„prodávající“**)

na straně jedné

a

**Jana Rosenbaumová**

**r. č. XXXXXXXXXX**

**bytem Vrbická 22, 197 00, Praha 9 – Kbely**

(dále také jen **„kupující“**)

na straně druhé

tuto kupní smlouvu s výhradou vlastnického práva a po bedlivém zvážení veškerých vzájemných závazků obsažených v této smlouvě a s úmyslem býti touto smlouvou právně vázány se obě smluvní strany dohodly takto:

**Článek I.**

**Prohlášení smluvních stran**

* 1. Prodávající prohlašuje, že hlavní město Praha je vlastníkem pozemků parc. č. 637/1, o výměře 151 m2 a pozemku parc. č. 637/2, o výměře 113 m2, zapsaných na listu vlastnictví č. 1154 pro k. ú. Kbely a obec Praha vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Svěřená správa předmětných pozemků, náleží Městské části Praha 19 a ta je oprávněna uzavřít tuto smlouvu. Tyto pozemky jsou dále označovány jako Předmět převodu.

1.2. Kupující prohlašuje, že je vlastníkem id. ½ stavby č. ev. 22 (rodinný dům), postavené na výše uvedeném pozemku parc. č. 637/2, obec Praha, k. ú. Kbely (vlastníkem druhé id. ½ jsou rodiče kupující ve společném jmění manželů Jan Rosenbaum, r. č. 520930/100, bytem Vrbická 22, 197 00, Praha 9 – Kbely a Jitka Rosenbaumová, r. č. 505407/050 bytem Borovnická 476/33, 197 00, Praha 9 – Kbely, kteří se vzdali svého předkupního práva a souhlasili, aby předmět převodu byl prodán pouze kupujícímu), když předmětná stavba (dále jen „Předmětná budova“) není součástí pozemku, neboť ke dni účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., tj. ke dni 1.1.2014 zde byly rozdílní vlastníci budovy a předmětného pozemku. Kupující má předmět převodu řádně pronajat.

1.3. Ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., má vlastník stavby předkupní právo k předmětnému pozemku a v souladu s tímto předkupním právem uzavírají smluvní strany tuto kupní smlouvu.

1.4. Prodávající prohlašuje, že jí není známo, že by na Předmětu převodu vázly závazky, dluhy, zástavní práva či jiné právní povinnosti, které by bránily převodu Předmětu převodu kupujícímu.

1.5. Prodávající prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva Městské části Praha 19 na 15. zasedání konaném dne 13.12.2017 č. usnesení20.

1.6. Kupující prohlašuje, že:

1. je vlastníkem (v rozsahu id. ½) Předmětné budovy a ke dni podpisu této kupní smlouvy tuto budovu, resp. svůj spoluvlastnický podíl, nepřevedl na jinou osobu,
2. je oprávněn dle platných právních předpisů uzavřít tuto smlouvu,
3. není v úpadku a na jeho majetek nebyl prohlášen konkurs a ani nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení a nebyl návrh na zahájení insolvenčního řízení v jeho věci zamítnut pro nedostatek jeho majetku a není v likvidaci,
4. mu není známa jakákoliv skutečnost, která by mohla vést k odmítnutí převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na kupujícího příslušným katastrálním úřadem, nebo která by mohla zapříčinit pozdržení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch kupujícího,
5. je seznámen se stavem Předmětu převodu, a v tomto stavu jej kupuje.

**Článek II.**

**Cena a její splatnost**

* 1. Prodávající tímto prodává Předmět převodu specifikovaný v čl. I. odst 1.1. této smlouvy za dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši **1,399.200,-Kč** (slovy: Jeden milion tři sta devadesát devět tisíc dvě stě korun českých) kupujícímu, a kupující Předmět převodu od prodávající za tuto celkovou kupní cenu, kupuje.
	2. Ohledně úhrady kupní ceny se smluvní strany dohodly tak, že celá kupní cena musí být kupujícím prodávajícímu uhrazena nejpozději do 15 let ode dne podpisu kupní smlouvy s tím, že smluvní strany se dohodly na těchto závazných podmínkách splácení:
* každý měsíc, a to vždy do posledního dne toho kterého měsíce musí kupující uhradit prodávajícímu částku nejméně ve výši 3.887,-Kč
* do 5 let ode dne podpisu této kupní smlouvy musí kupující uhradit prodávajícímu částku nejméně ve výši 466.400,-Kč
* do 10 let ode dne podpisu této kupní smlouvy musí kupující uhradit prodávajícímu částku nejméně ve výši 932.800,-Kč.

Smluvní strany se dohodly, že ke každému 31.12. toho kterého roku provede prodávající vyúčtování zaplacených částek a následně kupujícímu písemně sdělí, kolik již na úhradu kupní ceny zaplatil.

2.3. Ve smyslu § 2132 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., vyhrazuje si prodávající k předmětu převodu vlastnické právo, tj. kupující se stane vlastníkem předmětu převodu až po úplném zaplacení celé kupní ceny, tj. vklad vlastnického práva může být proveden až po úplném zaplacení kupní ceny. Smluvní strany se dohodly, že výhrada vlastnického práva bude ve smyslu § 2134 cit. zákona zapsána do veřejného seznamu, tj. do katastru nemovitostí a na základě této smlouvy bude v katastru nemovitostí u předmětu převodu zapsána: *„výhrada vlastnického práva k pozemkům parc. č. 637/1 a parc. č. 637/2, vše k. ú. Kbely, obec Praha, zřízená ve prospěch Obce hl. m. Prahy, svěřená správa Městské části Praha 19, a to až do úplného zaplacení kupní ceny ve výši 1,399.200,-Kč, nejdéle však do 15 let ode dne podpisu této kupní smlouvy.“*

2.4. Kupující užívá předmět převodu na základě nájemní smlouvy, do úplného zaplacení kupní ceny bude užívání založeno touto nájemní smlouvou a k převzetí předmětu převodu v souvislosti s touto kupní smlouvou dojde po úplném zaplacení kupní ceny, když teprve v tomto okamžiku přejde nebezpečí škody na předmětu převodu na kupujícího ve smyslu § 2132 citovaného zákona.

2.5. Vzhledem k tomu, že mezi smluvními stranami je uzavřena nájemní smlouva na užívání předmětu převodu a s ohledem na skutečnost, že kupující má na předmětu převodu umístěnu Předmětnou budovu a nemá tedy povinnost Předmět převodu do svého vlastnictví nabýt, dohodly se smluvní strany na neúročení neuhrazené části kupní ceny. Smluvní strany se dohodly, že do doby úplného uhrazení kupní ceny, bude kupující platit prodávajícímu částky odpovídající stávajícímu nájemnému za užívání předmětu převodu, a to v souladu s nájemní smlouvou, která byla mezi nimi uzavřena s tím, že prodávající jako pronajímatel je oprávněn nájemné navyšovat o částku odpovídající inflaci stanovené Českou národní bankou, pokud míra inflace za předchozí kalendářní rok překročí 5%. Placení těchto částek smluvní strany nepovažují za porušení ustanovení o výhradě vlastnického práva.

2.6. Smluvní strany sjednaly, že kupující je oprávněn uhradit kupní cenu před termínem vyplývajícím z odst. 2.2. této smlouvy.

**Článek III.**

**Právo odstoupit od smlouvy**

## 3.1. Smluvní strany s ohledem na ustanovení § 2133 citovaného zákona konstatují, že prodávající má právo odstoupit od této kupní smlouvy v případě, že kupující bude v prodlení se splátkami kupní ceny přesahujícími 1/10 kupní ceny nebo v případě, že bude dlužit nájemné za užívání předmětného pozemku po dobu delší než 1 rok.

3.2. V případě odstoupení má prodávající nárok na zaplacení smluvní pokuty od kupujícího, a to ve výši 1/10 sjednané kupní ceny.

3.3. V případě odstoupení od smlouvy budou uhrazené splátky vráceny kupujícímu do 30 dnů ode dne doručení odstoupení od smlouvy s tím, že proti vrácení těchto částek má prodávající právo započíst sjednanou smluvní pokutu.

**Článek IV.**

**Vklad vlastnického práva**

4.1. Tato smlouva je podkladem pro vklad vlastnického práva k Předmětu převodu pro kupujícího do katastru nemovitostí a na základě této smlouvy bude do katastru nemovitostí zapsáno, že vlastníkem Předmětu převodu je kupující, avšak až poté, co dojde k úplné úhradě kupní ceny. O úplné úhradě vydá prodávající kupujícímu písemné potvrzení a toto písemné potvrzení bude podkladem pro zápis vlastnického práva ve prospěch kupujícího.

4.2. Smluvní strany berou na vědomí, že návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu dle této smlouvy může být podán jen poté, kdy dojde ze strany hlavního města Prahy, k potvrzení správnosti předkládané žádosti pro katastrální úřad ve smyslu ustanovení § 21 Statutu hl. m. Prahy.

4.3. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu pro kupujícího a daň z nabytí nemovité věci zaplatí kupující.

4.4. V případě, že Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, KP Praha, vyzve smluvní strany, jako účastníky řízení o vkladu vlastnického, k nějakému úkonu či k doložení nějaké listiny, zavazují se smluvní strany, že veškeré požadavky Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, neprodleně, nejpozději ve lhůtě stanovené tímto úřadem, řádně splní.

4.5. Smluvní strany jsou vázány svým projevem vůle učiněným v této smlouvě až do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva. Smluvní strany prohlašují, že se až do provedení vkladu podle tohoto článku zdrží jakýchkoliv činností, které by vedly ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.

**Článek V.**

**Vklad práva výhrady vlastnického práva**

5.1. S ohledem na čl. II. odst. 2.3. této smlouvy, tj. na skutečnost, že výhrada vlastnického práva bude ve smyslu § 2134 cit. zákona zapsána do veřejného seznamu, tj. do katastru nemovitostí a na základě této smlouvy bude v katastru nemovitostí u předmětu převodu zapsána: *„výhrada vlastnického práva k pozemkům parc. č. 637/1 a parc. č. 637/2, vše k. ú. Kbely, obec Praha, zřízená ve prospěch Obce hl. m. Prahy, svěřená správa Městské části Praha 19, a to až do úplného zaplacení kupní ceny ve výši 1,399.200,-Kč, nejdéle však do 15 let ode dne podpisu této kupní smlouvy.“* dohodly se smluvní strany, že zápis tohoto práva zabezpečí prodávající, když návrh může být podán jen poté, kdy dojde ze strany hlavního města Prahy, k potvrzení správnosti předkládané žádosti pro katastrální úřad ve smyslu ustanovení § 21 Statutu hl. m. Prahy.

5.2. Správní poplatek za podání návrhu dle čl. V. odst. 5.1. uhradí kupující.

**Článek VI.**

**Práva a povinnosti kupujícího**

6.1. S ohledem na obsah této kupní smlouvy se smluvní strany dohodly, že kupující je oprávněn na předmětu převodu umísťovat (při respektování příslušných právních předpisů) jakékoliv stavby s tím, že podpisem této kupní smlouvy k tomuto umisťování dává prodávající svůj souhlas. Tento souhlas však nenahrazuje souhlas příslušných orgánů státní správy. Kupující je však povinen předem písemně prodávajícího o jednotlivých záměrech informovat.

6.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že kupující převede vlastnické právo k Předmětné budově na příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela, tak smluvní strany s touto osobou uzavře smlouvu o postoupení práv a povinností z této kupní smlouvy s výhradou vlastnického práva z kupujícího na tuto třetí osobu.

**Článek VII.**

**Závěrečná ustanovení**

7.1. Tato smlouva může být změněna pouze písemnou formou.

7.2. Tato smlouva je vyhotovena v 5 vyhotoveních, z nichž všechny mají platnost originálu. Po podpisu této smlouvy obdrží kupující 1 vyhotovení, 2 vyhotovení obdrží prodávající a 2 vyhotovení je určeno příslušnému katastrálnímu úřadu (zápis práva výhrady vlastnického práva a zápis vlastnického práva).

7.3. Smluvní strany svými podpisy níže potvrzují, že tato smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, nebyla sepsána v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek a na znamení dohody o všech článcích této smlouvy připojují své podpisy.

V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Městská část Praha 19 Jana Rosenbaumová

Pavel Žďárský, starosta

Spoluvlastníci výše uvedené stavby ve společném jmění manželů Jan Rosenbaum, r. č. 520930/100, bytem Vrbická 22, 197 00, Praha 9 – Kbely a Jitka Rosenbaumová, r. č. 505407/050, bytem Borovnická 476/33, 197 00, Praha 9 – Kbely, tímto výslovně prohlašují, že se vzdávají svého předkupního práva k předmětu převodu a souhlasí, aby předmět převodu byl prodán jejich dceři Janě Rosenbaumové.

V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Jan Rosenbaum

Jitka Rosenbaumová

**Doložka o splnění podmínek podle § 43 zákona o hl.m. Praze**

Uzavření této kupní smlouvy schválilo Zastupitelstvo Městské části Praha 19 na 15. zasedání dne 13.12.2017 usnesením pod bodem 20/.

Záměr prodeje nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu Městské části Praha 19 dne 23.10.2017 a z úřední desky sejmut dne 8.11.2017. Tento záměr byl schválen usnesením Zastupitelstva Městské části Praha 19 na 14. zasedání dne 20.9.2017 usnesením pod bodem 5/.