



# KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA č. S883/2018/0117/OM-OPM (dále jen „Smlouva“)

kteřou uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

## **Prodávajícím:**

Hlavní město Praha, IČ: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1,

svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce:

Městská část Praha 2, IČ: 00063461, se sídlem nám. Míru 600/20, 120 39 Praha 2, jejímž jménem jedná místostarosta Ing. Michael Grundler, bankovní spojení Česká spořitelna, a.s., č.ú. 9021-2000758339/0800, variabilní symbol: 668107610, specifický symbol: 63082896

dále jen „prodávající“ na straně jedné

a

## **Kupujícím:**

Bytové družstvo Varšavská 29, IČ: 630 82 896, se sídlem Varšavská 882/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zaps. v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 2469, jehož jménem jedná Petr Král, předseda, bankovní spojení [REDACTED]

(dále jen „kupující“ na straně druhé.

Kupující a prodávající dále jen jako „smluvní strany“, jednotlivě jako „smluvní strana“.

## **I.**

### **Předmět Smlouvy**

- 1.1. Prodávající prohlašuje, že obec hlavní město Praha je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do majetku obcí vlastníkem pozemku parc. č. 761, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 283 m<sup>2</sup>, a pozemku parc. č. 762, zahrada, o výměře 97 m<sup>2</sup>, to vše zaps. v katastru nemovitostí České republiky vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále též jen „katastr nemovitostí“), na listu vlastnictví č. 2037 pro obec Praha, pro katastrální území Vinohrady (dále jen „předmětná nemovitost“). Stavba č. p. 882 na pozemku parc. č. 761, objekt k bydlení, je ve vlastnictví kupujícího a není součástí prodeje.
- 1.2. Prodej předmětné nemovitosti byl schválen usnesením Zastupitelstva Městské části Praha 2 č. 318 ze dne 27. 11. 2017. Záměr prodávajícího prodat předmětnou nemovitost byl před projednáním v Zastupitelstvu Městské části Praha 2 zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městské části Praha 2 od 8. 11. 2017 do 24. 11. 2017.

- 1.3. Prodávající dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Statut“), vykonává práva a povinnosti vlastníka ve vztahu k předmětné nemovitosti. Prodávající prohlašuje, že v souladu se Statutem, uzavření této Smlouvy nepodléhá projednání v orgánech hlavního města Prahy.
- 1.3. Prodávající převádí touto Smlouvou kupujícímu předmětnou nemovitost, a to se všemi právy a povinnostmi a příslušenstvím kupujícímu, který předmětnou nemovitost kupuje a nabývá do svého vlastnictví.
- 1.4. Smluvní strany uvádí, že předmětnou nemovitost má v nájmu kupující, a to dle nájemní smlouvy č. 06/96 ze dne 18. 6. 1996 (dále jen „nájemní smlouva“). Dnem právních účinků vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí uvedená nájemní smlouva zaniká. Smluvní strany provedou vypořádání vzájemných nároků z nájemní smlouvy do tří kalendářních měsíců ode dne zániku nájemní smlouvy, a to na účty uvedené v záhlaví této Smlouvy. Pokud výpočet plnění bude nižší než 100,- Kč, s ohledem na administrativní náklady nebude toto plnění poskytnuto.

## II. Kupní cena

- 2.1. Kupní cena převáděné předmětné nemovitosti byla sjednána dohodou smluvních stran ve výši 3 481 330,00 Kč (slovy tři miliony čtyři sta osmdesát jedna tisíc tři sta třicet korun českých), tj. 9 161,00 Kč/m<sup>2</sup>, která byla zjištěna znaleckým posudkem o ceně obvyklé č. 2503/25/16/T ze dne 5. 7. 2016, vypracovaným soudním znalcem Ing. Miroslavem Šlaisem. Kupující prohlašuje, že se s tímto znaleckým posudkem řádně seznámil.
- 2.2. Celkovou kupní cenu uvedenou v předchozím odstavci zaplatí kupující prodávajícímu ve prospěch jeho bankovního účtu uvedeného v záhlaví této Smlouvy takto:
- a) kupující uhradil část kupní ceny ve výši 348 133,00 Kč, tj. 10% celkové kupní ceny, na účet prodávajícího před podpisem této Smlouvy,
  - b) druhou část kupní ceny ve výši 3 133 197,00 Kč uhradí kupující v pravidelných ročních splátkách splatných vždy k 1. prosinci příslušného kalendářního roku. První roční splátku kupující uhradí nejpozději do 1. 12. 2018, a to dle níže uvedeného splátkového kalendáře:

Kupní cena celkem 3 481 330,00			Splátkový kalendář		
	10%	348 133,00	datum úhrady	úhrada	zbývá k úhradě celkem
	předepsaná splátka				
	1. rok	391 650,00	1.12.2018	391 650,00	2 741 547,00
	2. rok	391 650,00	1.12.2019	391 650,00	2 349 897,00
PRIBOR + 2 %	3. rok	391 650,00	1.12.2020	391 650,00	1 958 247,00
PRIBOR + 2 %	4. rok	391 650,00	1.12.2021	391 650,00	1 566 597,00
PRIBOR + 3 %	5. rok	391 650,00	1.12.2022	391 650,00	1 174 947,00
PRIBOR + 3 %	6. rok	391 650,00	1.12.2023	391 650,00	783 297,00
PRIBOR + 4 %	7. rok	391 650,00	1.12.2024	391 650,00	391 647,00
PRIBOR + 4 %	8. rok	391 650,00	1.12.2025	391 647,00	0,00

Sazba PRIBOR bude vypočtena k aktuálnímu datu dle vyhlášení ČNB

2.3. Splátky od třetího roku splácní se kupující zavazuje uhradit vždy společně s úrokem stanoveným na základě sazby PRIBOR vyhlášené ČNB. Úrok bude hrazen počínaje třetím rokem po podpisu smlouvy, tj. úrok k první úročené splátce bude vypočten počínaje dnem, který se v tomto třetím roce číslem a měsícem shoduje se dnem podpisu smlouvy, a konče dnem první úročené splátky. Úrok k následujícím splátkám bude vypočten vždy za období od předcházející splátky. Základem pro výpočet úroku bude částka, kterou před uhrazením příslušné splátky zbývalo kupujícímu uhradit z celkové dohodnuté kupní ceny, přičemž úroková sazba bude ve výši úrokové sazby vyhlášené ČNB jako sazba na mezibankovním trhu 1 roční PRIBOR, platná ke dni předcházejícímu den splátky, zvýšené o 2 procentní body ve 3. a 4. roce splácní, v 5. a 6. roce splácní zvýšené o 3 procentní body a v 7. a 8. roce splácní zvýšené o 4 procentní body.

2.4. Kupující a prodávající se dohodli, že pokud kupující zaplatí celou kupní cenu do dvou let od podpisu této kupní smlouvy, není kupující povinen platit prodávajícímu žádné navýšení v podobě úroků, jak uvedeno výše.

2.5. Za opožděnou úhradu výše uvedených splátek na celkovou kupní cenu je kupující povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně z částky, se kterou je v prodlení, a to bez ohledu na jeho zavinění. Tímto ustanovením není dotčeno právo prodávajícího na náhradu případně vzniklé škody. Za opožděnou úhradu splátky se považuje i splátka, která nebyla uhrazena v plné výši. V tomto případě zaplatí kupující úrok z prodlení jen z nezaplacené části splátky.

2.6. V případě, že kupující nezaplatí jednotlivé splátky kupní ceny nejpozději do 30 dnů od uplynutí lhůty jejich splatnosti, je prodávající oprávněn:

a) od této Smlouvy odstoupit a/nebo

b) požadovat po kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 348 133,00 Kč.

Smluvní strany jsou v takovém případě povinny vrátit si vše, co bylo v souvislosti s touto smlouvou plněno, s výjimkou úroků z prodlení a uvedené smluvní pokuty. Tímto ustanovením není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody.

2.7. Dnem plnění je den, kdy bude platba připsána na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy. Kupující a prodávající výslovně se dohodli na tom, že kupující je oprávněn kdykoliv předčasně splatit jakoukoliv částku zbývajících kupní ceny bez ohledu na splatnost uvedenou výše, a to bez navýšení o jakékoliv sankce či poplatky.

2.8. Kupující je povinen plnit prodávajícímu tak, aby v termínu splatnosti byla na účet prodávajícího připsána celá částka uvedená ve splátkovém kalendáři, včetně případných úroků z prodlení, jediným bezhotovostním převodem nebo vkladem za účelem spárování příslušné platby.

2.9. Kupující prohlašuje, že uhradí kupní cenu z vlastních finančních zdrojů.

### III.

#### Prohlášení smluvní stran

3.1. Prodávající prohlašuje, že na předmětné nemovitosti neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, služebnosti, ani jiné právní povinnosti s výjimkou uvedenou v čl. I. bod 1.4. a v čl. IV. bod 4.1. této Smlouvy a dále prohlašuje, že kupujícímu nezamlčel žádné vady, o kterých by věděl a na které bylo třeba zvláště upozornit.

3.2. Kupující prohlašuje, že je řádně seznámen se současným fyzickým a právním stavem předmětné nemovitosti, a že ji kupuje ve stavu, v jakém se nachází.

### IV.

#### Zřízení zástavního práva

- 4.1. K zajištění dluhu kupujícího vůči prodávajícímu k zaplacení zbývajících částí kupní ceny dle čl. II. bod. 2.2. písm. b) této Smlouvy ve výši 3 133 197,00 Kč kupující, jako nabyvatel předmětné nemovitosti a zástavce, zastavuje předmětnou nemovitost. Prodávající jako zástavní věřitel toto právo přijímá. Zástavní právo zajišťuje výše uvedený dluh kupujícího k zaplacení zbývajících částí kupní ceny, příslušenství tohoto dluhu a též smluvní pokuty dle čl. II. bod. 2.5. a 2.6. písm. b) této Smlouvy. Zástavní právo zaniká dnem zaplacení poslední splátky kupní ceny uvedené v čl. II. bod 2.2. písm. b) této Smlouvy, případně zaplacením příslušenství a smluvních pokut, pokud na tyto vznikne prodávajícímu právo. Po splnění těchto zajištěných dluhů vystaví prodávající kupujícímu potvrzení o zaplacení (kvitanci), která bude podkladem pro výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí dle bodu 4.2. tohoto článku. Smluvní strany shodně žádají, aby v oddíle C LV bylo zapsáno zástavní právo pro prodávajícího do výše jistiny dle čl. II. bod. 2.2. písm. b) této Smlouvy a příslušenství k této jistině a smluvní pokuty dle čl. II. bod. 2.5. a 2.6. písm. b) této Smlouvy, a to v celkové výši do 3 133 197,00 Kč.
- 4.2. Smluvní strany sjednávají, že po zániku zajištěného dluhu požádá kupující o výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí a ponese veškeré náklady s tím spojené. Prodávající se zavazuje vydat po zániku zajištěné pohledávky zástavnímu dlužníku do třiceti (30) dnů po doručení jeho písemné žádosti potvrzení o zaplacení celé kupní ceny a zániku zástavního práva k předmětu zástavy.

## V. Vkladové řízení

- 5.1. Vlastnictví ke kupované předmětné nemovitosti nabude kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
- 5.2. Prodávající se zavazuje, že návrh na vklad vlastnického práva a na vklad zástavního práva podá ve lhůtě dle čl. VII. bod 7.2. této Smlouvy. K podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího a zástavního práva ve prospěch prodávajícího kupující prodávajícího výslovně pověřuje podpisem této Smlouvy.
- 5.3. Kupující se zavazuje, že do právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zápisu vlastnického a zástavního práva dle této Smlouvy se zdrží jakýchkoliv právních jednání, které by ztížily nebo znemožnily průběh řízení před Katastrálním úřadem.
- 5.4. Pokud po podání návrhu na vklad vlastnického a zástavního práva dle této Smlouvy Katastrální úřad v následujícím řízení kteroukoliv ze smluvních stran jakoukoliv formou vyrozumí o tom, že existují skutečnosti bránící provedení vkladu vlastnického a zástavního práva k předmětné nemovitosti dle této Smlouvy, zavazují se smluvní strany učinit veškeré právně přípustné úkony k nápravě případných nedostatků.
- 5.5. Poruší-li kupující povinnost stanovenou v čl. V. bod 5.3. této Smlouvy, je povinen za každé takové porušení zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 348 133,00 Kč, a to ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího.
- 5.6. Správní poplatky spojené se vkladovým řízením dle čl. V. této Smlouvy uhradí kupující, a to při podpisu této Smlouvy k rukám prodávajícího. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude kupující.

## VI. Doručování

- 6.1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávajícího nebo kupujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Pokud v průběhu plnění této Smlouvy dojde ke změně adresy některé ze smluvních stran, je povinna tato smluvní strana neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně tuto změnu, a to způsobem uvedeným v tomto článku Smlouvy.
- 6.2. Nebude-li prodávající nebo kupující na uvedené adrese zastížen, písemnost se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poštu. Nevyzvedne-li si příslušná smluvní strana zásilku do 15 (slovy patnácti) kalendářních dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se smluvní strana o doručení nedozvěděla.



## VII. Povinnosti smluvních stran

- 7.1. Prodávající se zavazuje zaslat návrh na vklad vlastnického a zástavního práva k předmětné nemovitosti spolu s touto Smlouvou k potvrzení správnosti Odboru správy majetku Magistrátu hlavního města Prahy, a to do patnácti dnů od podpisu této Smlouvy;
- 7.2. Návrh na vklad vlastnického a zástavního práva bude do katastru nemovitostí prodávajícím podán nejpozději do třiceti dnů od splnění následujících podmínek:
- a) ověření návrhu na vklad vlastnického a zástavního práva do katastru nemovitostí Odborem správy majetku Magistrátu hlavního města Prahy a jeho předání odboru majetku a investic Úřadu městské části Praha 2,
  - b) zveřejnění stejnopisu této Smlouvy v registru smluv.
- 7.3. Smluvní strany si sjednávají, že do doby podání návrhu na vklad vlastnického a zástavního práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí budou vyhotovené a podepsané stejnopisy této Smlouvy uloženy u prodávajícího. Prodávající se zavazuje, že ihned po podání návrhu na vklad vlastnického a zástavního práva do katastru nemovitostí vyzve kupujícího, aby si jeden stejnopis této Smlouvy u prodávajícího převzal.

## VIII. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis obdrží kupující, dva prodávající a jeden bude podaný jako příloha s návrhem na vklad vlastnického a zástavního práva do katastru nemovitostí.
- 8.2. Tato Smlouva nabývá své účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění v registru smluv provede prodávající.
- 8.3. Tato Smlouva může být měněna pouze na základě písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dohodly, že veškerá jednání související s touto Smlouvou musí být smluvními stranami činěna pouze v písemné formě.
- 8.4. Prodávající a kupující souhlasně prohlašují, že tuto Smlouvu sepsali dle své pravé vůle, svobodně, vážně, srozumitelně a že tato Smlouva nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což po jejím přečtení stvrzují svými podpisy.
- 8.5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

8.6. Prodávající potvrzuje věcnou, obsahovou i formální správnost a úplnost listiny a souvisejících dokladů.

V Praze dne 23. 04. 2018

Prodávající:  
Městská část Praha 2

.....  
Ing. Michael Grundler, místostarosta

V Praze dne 17. 04. 2018

Kupující:  
Bytové družstvo Varšavská 29

.....  
Petr Král, předseda

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 8. 11. 2017 do 24. 11. 2017  
Schváleno odsouhlaseno usnesením ZMČ MČ  
č. 318 ze dne 27. 11. 2017  
vedoucí odboru ing. Petr Grametbauer  
Nehodící se škrtněte

Podle poř. č.: 1179/dvo/2018  
ověřovací knihy Úřadu MČ Praha 2  
tuto listinu vlastnoručně podepsal/a:  
Král Petr

V Praze 2 dne: 17.4.2018  
Ověřující osoba: Dvořáková Lu

