

**DOHODA O NAROVNÁNÍ
A KUPNÍ SMLOUVA
ŘÍZENÍM PŘEDKUPNÍHO PRÁVA A ZÁKAZU ZCIZENÍ
JAKO PRÁV VĚCNÝCH
Č. 1707/1/2018**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi účastníky:

1. Město Šlapanice

IC: 00282651, DIČ: CZ00282651

se sídlem Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice
zastoupené starostkou Mgr. Michaelou Trněnou

(dále jen „strana prodávající“)

na straně jedné

a

2. manželé

rodné číslo: [redacted]

bytem [redacted]

a

rodné číslo: [redacted]

bytem [redacted]

(dále jen „strana kupující“)

na straně druhé

(dále společně jako „účastníci této dohody“ nebo „smluvní strany“)

(dále jen „tato dohoda“ či „tato smlouva“) v následujícím znění:

Článek 1

Úvodní ujednání

1. Město Šlapanice v rámci plnění svých samosprávných veřejnoprávních působností provedlo výstavbu bytového domu s nájemními byty. Výstavba byla provedena z veřejných rozpočtových prostředků města za podpory dotace poskytnuté Státním fondem rozvoje bydlení. Město Šlapanice mělo současně zájem v rámci realizace vlastní samosprávné politiky bydlení tyto byty následně převést do vlastnictví občanů města. Vzhledem k právní úpravě, nařízení vlády ČR č. 481/2000 Sb., v rozhodném znění a podmínkách poskytnuté dotace, které nedovolovaly obcím převést po dobu 20 let od kolaudace vlastnictví k bytu pořízeného za podpory státní dotace na jinou osobu, nabídlo město Šlapanice podle ust. § 22 zákona č. 72/1994 Sb., v rozhodném znění, nájemci předmětného bytu, právnímu předchůdci nynější strany kupující, jako budoucímu kupujícímu převod bytu do vlastnictví, a to po uplynutí doby 20 let od kolaudace. Nájemce předmětného bytu tuto nabídku přijal.
2. Město Šlapanice a právní předchůdce strany kupující uzavřely dne 28. 4. 2003 Nájemní smlouvu a dne 28. 4. 2003 Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy č. 170701. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli, že převedou-li budoucí kupující jako nájemci nájemní smlouvu k předmětnému bytu na jinou osobu, popř. jiné osoby jako nové nájemce,

a to za účelem převedení užívání bytu spolu s možností budoucího odkupu bytu novým nájemcem, mění se současně Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy v osobě budoucích kupujících z předchozích na nové(ho), který je novým nájemcem předmětného bytu. Tento postup mohl být použit opakovaně. V návaznosti na to, uzavřeli účastníci této smlouvy dne 27. 3. 2014 Nájemní smlouvu (dále jen „**Nájemní smlouva**“) a dne 3. 4. 2014 Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy č. BS-2014-12 (dále jen „**Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy**“), a to ve znění původních smluv včetně původně sjednaných finančních podmínek. Právní předchůdce strany kupující a strana kupující se vypořádaly za účasti města Šlapanice tak, že úhrada na zálohu na kupní cenu dle původní Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy se považuje za úhradu na zálohu na kupní cenu dle nově uzavřené Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy se stranou kupující.

3. Ve Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy se smluvní strany zavázaly uzavřít po uplynutí 20 let od kolaudace domu kupní smlouvu, kterou město Šlapanice jako prodávající převede na stranu kupující předmětnou bytovou jednotku, vč. podílu na společných částech domu a podílu na pozemku, za kupní cenu ve výši 797.000,- Kč.
4. Právní předchůdce strany kupující zaplatil straně prodávající částku ve výši 797.000,- Kč jako zálohu na kupní cenu ve výši sjednané kupní ceny. Ve Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy pak bylo smluvními stranami potvrzeno, že záloha na kupní cenu byla zaplacená před uzavřením uvedené smlouvy.
5. Na základě Dohody o změně smlouvy č. 9255920092–D, uzavřené mezi městem Šlapanice a Státním fondem rozvoje bydlení dne 6. 11. 2015, není pro město Šlapanice nadále závazná výše uvedená podmínka nepřevést po dobu 20 let od kolaudace vlastnictví k bytu pořízeného za podpory státní dotace na jinou osobu.
6. V návaznosti na změnu podmínek dotace začali účastníci této dohody jednat o uzavření kupní smlouvy. Město Šlapanice upozornilo na pochybnosti, zda byla Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy platně uzavřena a tedy zda je město Šlapanice oprávněno na stranu kupující převést vlastnické právo k předmětnému bytu za původní sjednanou kupní cenu. Mimosoudní jednání probíhalo od února 2016. Ke stanovení ceny obvyklé v roce 2003 byly v průběhu jednání zpracovány znalecký posudek zadaný městem Šlapanice a znalecký posudek zadaný společně nájemci. S ohledem na zjištěné rozdíly v těchto znaleckých posudcích pak město Šlapanice zadalo nový (revizní) znalecký posudek, z něhož je pro uzavření této dohody vycházeno. Účastníci pak dospěli k této dohodě.

Článek 2

Prohlášení o vlastnictví

1. Město Šlapanice je na základě svého prohlášení vlastníka budovy dle ust. § 4 zákona č. 72/1994 Sb., v rozhodném znění, ve znění do 31. 12. 2013, s ohledem na ust. § 3063 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, výlučným vlastníkem níže specifikované bytové jednotky č. 1707/1, s id. podílem na společných částech domu č. p. 1707 a pozemku p. č. 2772/2 ve výši 6180/30326, vše v k. ú. Šlapanice u Brna, obec Šlapanice, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov na LV č. 3991 a 3992, a to na základě kolaudačního rozhodnutí č. j. výst.: 2046/02/Pů ze dne 25. 2. 2003 (nabytí právní moci dne 18. 3. 2003) s účinky zápisu vkladu práva ke dni 29. 4. 2003, a prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák. č. 72/1994 Sb.) ze dne 15. 4. 2003, právní účinky vkladu práv ke dni 29. 4. 2003, vloženo pod sp.zn. V 975/2003-734, která je předmětem Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy, jakož i předmětem převodu dle níže sjednané Kupní smlouvy dle Článku 6 této dohody; byt je předmětem nájmu dle Nájemní smlouvy.

Článek 3

Sporná a pochybná práva a povinnosti

1. Mezi účastníky této dohody jsou sporná a pochybná práva a jim odpovídající povinnosti druhé strany vyplývající ze Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy a Nájemní smlouvy specifikovaných v Článku 1 této dohody, zejména platnost Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy, existence závazku uzavřít budoucí kupní smlouvu dle podmínek sjednaných v uvedené smlouvě a finanční vypořádání mezi účastníky.
2. Město Šlapanice po přezkoumání veškerých dostupných podkladů zjistilo, že před uzavřením původní Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy č. 170701 nebyl zveřejněn záměr o převodu obecního majetku dle ust. § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v rozhodném znění, ani nebylo uzavření této smlouvy schváleno zastupitelstvem obce dle ust. §85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v rozhodném znění. Záměr o převodu obecního majetku nebyl zveřejněn ani před uzavřením následné Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy se stranou kupující. Uzavření Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem města dne 2. 4. 2014 a uzavření Nájemní smlouvy bylo schváleno radou města dne 12. 3. 2014. Dle názoru Města Šlapanice je uvedený postup uzavření Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy bez předchozího zveřejnění záměru, popř. bez schválení zastupitelstvem obce v rozporu s uvedenou právní úpravou, a tudíž předmětná Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy nebyla dle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v rozhodném znění, mezi stranami formálně platně uzavřena. Město Šlapanice tvrdí, že Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy je stížena tzv. absolutní neplatností dle ust. § 580 a 588 občanského zákoníku. Dle města Šlapanice mu proto platně nevznikl závazek uzavřít se stranou kupující kupní smlouvu. Město Šlapanice si je vědomo, že nebyl dodržen procedurální postup na jeho straně, současně však tvrdí, že druhá strana se stěží může dovolávat dobré víry, když si tato měla a mohla ověřit splnění zákonných podmínek pro předmětné majetkoprávní jednání obce. Město Šlapanice si je vědomo, že závazně určit neplatnost smlouvy může toliko příslušný soud.
3. Město Šlapanice potvrzuje, že v návaznosti na právní nástupnictví strany kupující do postavení budoucího kupujícího dle Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy obdrželo od strany kupující částku ve výši uvedené v Článku 1 odstavec 3 této smlouvy jako zálohu na kupní cenu.
4. Z důvodu tvrzené neplatnosti Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy nevznikla dle města Šlapanice ani pohledávka strany kupující na úrok ve výši 4,65% ročně ze zálohy na kupní cenu, jak byl v uvedené smlouvě sjednán. V takovém případě nedošlo k platnému započtení této pohledávky strany kupující vůči straně prodávající na zaplacení uvedeného úroku na pohledávku strany prodávající vůči straně kupující na nájemné po celou dobu trvání nájemního vztahu dle Nájemní smlouvy.
5. Strana kupující se domnívá, že uzavření Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy bylo schváleno jednáním zastupitelstva strany prodávající dne 2. 4. 2014, a i s ohledem na okolnosti uzavření předmětné smlouvy, přijetí sjednané zálohy na kupní cenu předmětu převodu stranou prodávající, platné uzavření Nájemní smlouvy, v níž je postup dle Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy rovněž smluvními stranami odsouhlasen, jakož i následné jednání smluvních stran v souladu se smlouvou, nemůže být Smlouva o uzavření budoucí smlouvy v případě pochybení Města Šlapanice v procedurálním postupu (nedohledání zveřejněného záměru), i s přihlédnutím k základním občanskoprávním zásadám stížena neplatností, byť si je rovněž strana kupující vědoma, že závazně určit neplatnost smlouvy může pouze příslušný soud. Strana kupující se cítí jednoznačně poškozena přístupem strany prodávající a má za to, že její argumenty, stejně jako vypracovaný znalecký posudek, nebyly za strany prodávající povětšinou zohledněny.
6. Smluvní strany shodně uvádějí, že Nájemní smlouvu považují za platně uzavřenou. Jakkoliv ji město Šlapanice považuje pro obec za ekonomicky nevýhodnou. S tvrzenou nevýhodností Nájemní smlouvy se strana kupující neztotožňuje.

7. Účastníci shodně prohlašují, že fakticky postupovali dle Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy ohledně úročení zálohy na kupní cenu úrokovou sazbou ve výši 4,65 % ročně, strana kupující fakticky nájemné dle Nájemní smlouvy straně prodávající jako pronajímateli nehradila a účastníci průběžně započítávali vzájemné pohledávky na úrok ze zálohy kupní ceny a na nájemné. Obdobně postupovalo město Šlapanice a právní předchůdce strany kupující.

Článek 4 Důvody narovnání

1. Vzhledem k existenci sporných a pochybných práv a povinností mezi účastníky uzavírají účastníci tuto dohodu z následujících důvodů:
- i) jednání v souladu s dobrými mravy ve vztahu k časovým okolnostem,
 - ii) složení podstatné části kupní ceny stranou kupující předem,
 - iii) péče strany kupující jako nájemce o jednotku,
 - iv) veřejný zájem města Šlapanice na prodeji všech bytových jednotek v uvedené budově, neboť není zájmem města setrvat v bytovém spoluvlastnictví z důvodu potřeby průběžných investic,
 - v) doba, jež uplynula od výstavby, a stav bytových domů,
 - vi) důvodné očekávání strany kupující (tzv. legitimní očekávání),
 - vii) mimosoudní vypořádání vzájemných vztahů,
 - viii) cena výstavby bytového domu byla uhrazena zcela z vybraných záloh na kupní cenu a získané dotace,
 - ix) předcházení vzniku újmy některému z účastníků.

Článek 5 Obsah narovnání

1. Po pečlivém a podrobném posouzení všech okolností, vztahů a souvislostí se účastníci dohodli na následujícím narovnání mezi nimi sporných či pochybných práv a povinností specifikovaných v Článku 3 této dohody, jak následuje.
2. Účastníci narovnávají sporná a pochybná práva a jim odpovídající povinnosti druhé strany specifikované v Článku 3 této dohody vyplývající z právních vztahů na základě Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy a Nájemní smlouvy, specifikovaných v Článku 1 této dohody tak, že:
 - i) ruší Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy, a to k okamžiku uzavření této dohody, jejíž součástí je Kupní smlouva, za předpokladu, že dojde k provedení vkladu vlastnického práva v katastru nemovitostí pro stranu kupující k předmětu převodu dle Kupní smlouvy,
 - ii) uzavírají Kupní smlouvu, ve znění dle Článku 6 této dohody,
 - iii) zřizují ve prospěch strany prodávající předkupní právo k předmětu převodu jako právo věcné ve znění dle Článku 6, bodu VII. této dohody,
 - iv) zřizují zákaz zcizení předmětu převodu bez předchozího písemného souhlasu strany prodávající jako právo věcné ve znění dle Článku 6, bodu VIII. této dohody,
 - v) ukončují Nájemní smlouvu ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva dle Kupní smlouvy na stranu kupující,
 - vi) částka ve výši 797.000,- Kč (slovy: sedm set devadesát sedm tisíc korun českých) zaplacená stranou kupující jako záloha na kupní cenu dle Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy se považuje v plném rozsahu za úhradu na kupní cenu dle Kupní smlouvy sjednané v Článku 6 této dohody, a
 - vii) sjednávají, že straně kupující náleží za zaplacení zálohy na kupní cenu před uzavřením Kupní smlouvy vůči straně prodávající úrok ve výši 4,65 % z této částky ročně a straně prodávající náleží jakožto pronajímateli vůči straně kupující jakožto nájemci

nájemné ve výši odpovídající výši uvedeného úroku; účastníci prohlašují, že tyto vzájemné pohledávky, tj. pohledávka strany kupující za stranou prodávající k úhradě úroku ve výši 4,65 % ze zálohy na kupní cenu uhrazené dle Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy a pohledávka strany prodávající za stranou kupující k úhradě nájemného dle Nájemní smlouvy za dobu trvání nájmu dle Nájemní smlouvy, se k okamžiku nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva dle Kupní smlouvy na stranu kupující co do výše zcela kryjí; z důvodu právní jistoty účastníci započítávají pohledávku strany kupující na úrok ze zálohy na kupní cenu a pohledávku strany prodávající na nájemném v plném rozsahu, a smluvní strany si tudíž z těchto titulů ničeho nedluží.

3. Jelikož strana kupující není prvním nájemcem předmětného bytu, kterým byl její právní předchůdce, popř. právní předchůdci (došlo-li k opakovaným převodům práv a povinností souvisejících s předmětným bytem či předmětem převodu), zavazuje se strana kupující vyrovnat na své náklady veškeré případné nároky jejího právního předchůdce, resp. právních předchůdců, vznesené kdykoli v budoucnu vůči straně prodávající související s předmětným bytem či předmětem převodu. Strana kupující se zavazuje zejména vypořádat případnou pohledávku na vrácení zálohy kupní ceny včetně příslušenství tak, aby strana prodávající nebyla povinna ničeho plnit vůči kterémukoli právnímu předchůdci strany kupující. Strana prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této dohody vůči ní nebyl žádný takový nárok ze strany právního předchůdce strany kupující vznesen. V případě uplatnění jakéhokoli takového nároku vůči straně prodávající, se strana prodávající zavazuje bez zbytečného odkladu písemně informovat stranu kupující a poskytnout jí potřebnou součinnost.

Článek 6

Kupní smlouva se zřízením předkupního práva a zákazu zcizení jako věcných práv

I.

Předmět převodu

1. Strana prodávající je výlučným vlastníkem
 - a) **bytové jednotky**
 číslo: 1707/1 vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově
 číslo popisné: 1707, v části obce Šlapanice, která je postavena
 na pozemku p. č.: 2772/2
 k. ú. Šlapanice u Brna
 - a
 - b) **podílu 6180/30326 na pozemku p. č. 2772/2, zastavěná plocha o výměře 145 m² v k. ú. Šlapanice u Brna,**
 to vše zapsáno na LV č. 3991 a 3992 pro katastrální území Šlapanice u Brna, obec Šlapanice.
2. Bytová jednotka 2+1 se nachází v 1. NP a skládá se z:
 - pokoj 1 - 14,40 m²,
 - pokoj 2 - 16,70 m²,
 - předsíně - 6,24 m²,
 - kuchyně - 15,51 m²,
 - koupelny - 4,04 m²,
 - WC - 2,21 m²,
 - komory - 2,70 m².
 Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 61,80 m².
 Terasy (nezapočítává se do celk. plochy bytu) 3,90 m².
3. Vybavení náležející k bytové jednotce:

a) sporák	1 ks
b) plynový kotel ÚT	1 ks
c) kuchyňská linka se dřezem	1 ks

- | | | |
|----|--------------------|------|
| d) | míchací baterie | 3 ks |
| e) | vana | 1 ks |
| f) | WC mísa se splach. | 1 ks |
| g) | umývadlo | 1 ks |
| h) | zvonek | 1 ks |
| i) | schránka na noviny | 1 ks |
4. Součástí bytové jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně vodoměru a uzavíracích ventilů, plynu, elektroinstalace, odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou. Součástí bytové jednotky jsou dále:
 - a) nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení v místnostech,
 - b) nenosné příčky,
 - c) vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní a vnější strany vstupních dveří a oken, příslušejících k jednotce,
 - d) vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.
 5. Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnitřní stranou vnějších oken.
 6. K bytové jednotce náleží a přechází s ní **spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 6180/30326.**
 Společnými částmi domu jsou zejména:
 - základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hl. stěny a průčelí
 - střecha vč. svodu dešťových vod
 - hl. svislé a vodorovné nosné konstrukce
 - rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny vč. hlavní pojistkové skříně, domovní elektroinstalace ve společných částech
 - okapy a jiné klempířské výrobky
 - ohrazení pro popelnice
 - vchody
 - schodiště, okna, dveře ve společných prostorách, přímo přístupné ze společné části
 - rozvody telekomunikací, radiokomunikací vč. domovních antén
 - komíny
 - větrací šachty, světlíky
 - chodníky u domu
 - domovní slaboproudá elektroinstalace (domovní tel., el. vrátný)
 - rozvody odsávání a větrání
 - okapový chodník
 - spol. technické zařízení
 - vybavení hydrantů.
 Všechny tyto části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.
 7. Práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí ze strany prodávající na stranu kupující:
 - právo odběru pitné vody a odvádění odpadních vod kanalizací,
 - právo odběru elektrické energie pro společné části domu.

II.

Projev vůle smluvních stran a odkládací podmínka

1. Strana prodávající touto smlouvou straně kupující prodává bytovou jednotku č. 1707/1 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 6180/30326, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen „**předmět převodu**“), jak specifikováno v Článku 6 bodu I. této smlouvy, a strana kupující tento předmět převodu do svého vlastnictví kupuje a přijímá do společného jmění manželů.

2. Strana prodávající a strana kupující sjednávají odklad účinnosti Článku 6, bodu II., odstavec 1 této smlouvy, a to tak, že účinnost tohoto ustanovení (projevu vůle předmět převodu převést) je vázána na odkládací podmínku zaplacení 1. splátky doplatku kupní ceny dle Článku 6, bodu IV., odstavec 2 této smlouvy. Naplnění takto sjednané podmínky se prokazuje potvrzením strany prodávající o úhradě 1. splátky doplatku kupní ceny na její účet, které je strana prodávající povinna vystavit a předložit straně kupující, a dále učinit toto prohlášení přílohou návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, to vše do 7 pracovních dnů ode dne připsání finanční částky dle předchozí věty na účet strany prodávající.

III.

Kupní cena a odůvodnění její výše

1. Smluvní strany sjednávají kupní cenu za předmět převodu ve výši 892.056,- Kč (slovy: osm set devadesát dva tisíc padesát šest korun českých).
2. Kupní cena byla stanovena jako cena obvyklá ve městě Šlapanice v roce 2003, tj. v době výstavby bytového domu, na jejímž financování se strana kupující podílela prostřednictvím zálohy na kupní cenu dle Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy, a v době uzavření této původní smlouvy týkající se předmětu převodu, a to ve výši na základě znaleckého posudku [REDAKCE] č. 2544-90/2016 ze dne 9. 5. 2017 částkou ve výši 929.225,- Kč s poskytnutím slevy z této částky ve výši 4 %.
3. Důvody pro sjednání nižší kupní ceny, než je cena obvyklá v době uzavření této smlouvy, jsou s odkazem na ust. § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v účinném znění následující:
 - a) důvody pro sjednání ceny obvyklé v roce 2003:
 - i) jednání v souladu s dobrými mravy ve vztahu k časovým okolnostem, složení podstatné části kupní ceny stranou kupující předem, péče strany kupující jako nájemce o jednotku,
 - ii) veřejný zájem města Šlapanice na prodeji všech bytových jednotek v uvedené budově, neboť není zájmem města setrvávat v bytovém spoluvlastnictví z důvodu potřeby průběžných investic,
 - iii) doba, jež uplynula od výstavby, a stav bytových domů,
 - iv) cena výstavby bytového domu byla uhrazena zcela z vybraných záloh na kupní cenu a získané dotace,
 - v) důvodné očekávání strany kupující (tzv. legitimní očekávání) na základě Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy uzavřené ve znění původních podmínek sjednaných s právním předchůdcem strany kupující v roce 2003,
 - b) důvody pro sjednání slevy ve výši 4 % z takto stanovené ceny:
 - i) v době uzavření původní Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy účastníci vycházeli z tehdejší právní úpravy, dle které byla povinna platit daň z převodu nemovitostí strana prodávající,
 - ii) v průběhu mimosoudního jednání došlo ke změně právní úpravy daňové povinnosti tak, že daň z nabytí nemovitosti hradí strana kupující,
 - iii) výše slevy je stanovena ve výši 4 % z kupní ceny, což je výše přibližně odpovídající výši daňové povinnosti, kterou nese strana kupující.

IV.

Platební podmínky

1. Strana prodávající a strana kupující shodně prohlašují, že první část kupní ceny ve výši 797.000,- Kč (slovy: sedm set devadesát sedm tisíc korun českých) byla stranou kupující uhrazena před uzavřením této smlouvy jako záloha na kupní cenu, a tato část závazku strany kupující se tak považuje za řádně splněnou.

2. Smluvní strany ze sociálních důvodů na straně kupující sjednávají splátkový kalendář k úhradě doplatku kupní ceny. Strana kupující se zavazuje uhradit straně prodávající doplatek kupní ceny ve výši 95.056,- Kč (slovy: devadesát pět tisíc padesát šest korun českých) ve 24 (dvaceti čtyřech) měsíčních splátkách, tj. 23 splátek každá ve výši 3.970,- Kč (slovy: tři tisíce devět set sedmdesát korun českých) a poslední splátka ve výši 3.746,- Kč (slovy: tři tisíce sedm set čtyřicet šest korun českých), a to tak, že první splátka je splatná do 30 (třiceti) dnů od uzavření této smlouvy a každá další splátka je splatná vždy do 5. (pátého) dne příslušného kalendářního měsíce, počínaje 5. 5. 2018 a poslední splátka bude splatná nejpozději dne 5. 3. 2020. Strana kupující je oprávněna uhradit zbývající dlužnou částku jednorázově, a je tak oprávněna učinit kdykoliv do 5. 3. 2020.

Splátky budou stranou kupující hrazeny bankovním převodem na účet strany prodávajícího č. [REDAKCE], přičemž je povinna uvést jako variabilní symbol [REDAKCE]

Smluvní strany sjednávají ztrátu výhody splátek. V případě prodlení strany kupující s úhradou splátky či její části se stává splatným celý dluh, pokud strana kupující nezplatí částku, s jejíž úhradou je v prodlení, ani v dodatečné 15 (patnácti) denní lhůtě stanovené jí k úhradě písemnou výzvou strany prodávající jako věřitele, kdy patnáctidenní lhůta počíná běžet dnem řádného doručení písemné výzvy strany prodávající s poučením o sesplatnění a možnosti odstoupení od smlouvy straně kupující. Strana prodávající ve výzvě k úhradě stranu kupující upozorní na následky nezaplacení částky, s níž je strana kupující v prodlení, v dodatečné lhůtě; právo strany prodávající takovou výzvu učinit je omezeno do splatnosti nejbližších dvou splátek.

3. V případě prodlení s úhradou doplatku kupní ceny či některé splátky či její části náleží straně prodávající úrok z prodlení v zákonné výši.

V.

Prohlášení a další práva a povinnosti smluvních stran

1. Strana prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádné právní vady, služebnosti, věcná břemena, dluhy či zástavní práva či jakákoli práva třetích osob, vyjma omezení vlastnického práva zapsaných ke dni uzavření této smlouvy v katastru nemovitostí. Smluvní strany dále souhlasně prohlašují, že na předmětu převodu vážne nájem ve prospěch strany prodávající jako nájemce na základě Nájemní smlouvy, uzavřené se stranou prodávající jako pronajímatelem.
2. Strana prodávající dále výslovně prohlašuje, že dodržela a provedla veškerá ustanovení zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, i dalších právních předpisů, případně i vnitřních předpisů, tak aby právní jednání dle této smlouvy nemohlo být v budoucnu zpochybněno či rozporováno. Nadto si strana prodávající dále není vědoma žádných skutečností, na základě nichž by se jakákoli třetí osoba mohla dovolávat neplatnosti, neúčinnosti nebo odporovatelnosti této smlouvy.
3. Smluvní strany dohodly pro případ, že se ukáže některé z prohlášení strany prodávající dle odstavce 1 a 2 tohoto bodu jako nepravdivé, možnost odstoupení pro stranu kupující.
4. Současně strana prodávající prohlašuje, že žádným právním jednáním, které není v katastru nemovitostí zapsáno, nepřevedla předmět převodu ani jeho díl na třetí osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv podle této smlouvy takové právní jednání neučiní, jakož se zavazuje, že v mezidobí od podpisu této smlouvy do vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí neučiní žádné právní jednání vedoucí k zatížení předmětu převodu, s výjimkou zatížení dle této smlouvy.
5. Strana kupující prohlašuje, že je jí znám stav předmětu převodu, mj. z důvodu nájmu předcházejícímu uzavření této smlouvy, že si jej před podpisem smlouvy osobně prohlédla, že jej kupuje a přijímá do svého vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy. Strana kupující bere na vědomí, že stav vybavení předmětu převodu odpovídá stáří a běžnému opotřebení a není na něj prodávajícím poskytována záruka. S ohledem na délku užívání předmětu převodu stranou kupující před uzavřením této smlouvy se strana kupující

- vzdává práv z vadného plnění, zejména práv z případných skrytých vad předmětu převodu, vyjma těch právních vad, o kterých se nehovoří ve smlouvě, a dále případných vad způsobených nesprávným postupem při schválení smlouvy.
6. Strana prodávající prohlašuje a svým podpisem této smlouvy stvrzuje, že při podpisu této smlouvy předala straně kupující tzv. průkaz energetické náročnosti budovy, jak vyplývá ze zákona č. 406/2000 Sb., v účinném znění. Strana kupující svým podpisem této smlouvy předání průkazu energetické náročnosti budovy stvrzuje.
 7. Strana kupující bere na vědomí, že je povinna zaplatit daň z nabytí nemovitých věcí.
 8. Vlastnictví k převáděné bytové jednotce a spoluvlastnictví ke společným částem domu a k pozemku nabude strana kupující vkladem do katastru nemovitostí. Návrh na vklad podepsaný oběma stranami podá strana prodávající do 7 pracovních dnů po nabytí účinnosti převodu vlastnictví dle Článku 6, bodu II., odstavec 2. této smlouvy; v případě, že tak strana prodávající neučiní, je oprávněna podat návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy strana kupující.
 9. Přílohou kupní smlouvy je půdorys všech podlaží o třech stranách.
 10. Strana prodávající je povinna zajistit do 30 kalendářních dnů po uzavření této smlouvy mimořádné vyúčtování služeb uvedených v Článku 6, bod I. odst. 7 této dohody (odběr pitné vody a odvádění odpadních vod, odběr elektrické energie) u jejich dodavatelů, předložit jej příslušnému Společenství vlastníků jednotek (dále SVJ) a případný přeplatek bez zbytečného odkladu převést na účet příslušného SVJ, případně SVJ vyzvat k úhradě nedoplatku. V případě, že vyúčtování nebude SVJ předloženo nejpozději do 60 dnů od uzavření této smlouvy, je oprávněna se předložením vyúčtování domáhat strana kupující.

VI.

Předání předmětu převodu

1. Strana kupující užívá v době uzavření této smlouvy předmět převodu na základě Nájemní smlouvy, přičemž nájemní vztah dle dohody stran skončí ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva pro stranu kupující; v předmětu převodu se nacházejí věci strany kupující. Nejpozději do 15 pracovních dnů od provedení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch strany kupující sepíše strany o předání a převzetí předmětu převodu a oboustranně podepíše zápis, v němž budou zapsány stavy měřidel vody. Strana prodávající předala straně kupující záruční list k plynovému kotli před podpisem této smlouvy, což strana kupující podpisem této smlouvy stvrzuje.
2. Strany si poskytnou nezbytnou součinnost při přepisu energií apod. ze strany prodávající na stranu kupující.
3. Strana kupující je povinna ode dne nabytí předmětu převodu platit veškeré úhrady s jejich užíváním spojené. Smluvní strany se dále dohodly na tzv. rozhodném dnu - všechny příjmy, náklady a výdaje vztahující se k předmětu převodu (včetně poplatků za dodávky služeb a médií), ať již byly zaplacený či nikoli, si smluvní strany rozdělí tak, že strana prodávající má nárok a obdrží veškerý příjem do dne, který předchází dni provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí na základě smlouvy (dále jen „**Rozhodný den**“), a strana kupující má nárok a obdrží veškerý příjem počínaje Rozhodným dnem a strana prodávající uhradí všechny náklady a výdaje do dne, který předchází Rozhodnému dni, a strana kupující uhradí všechny náklady a výdaje počínaje Rozhodným dnem. Smluvní strany provedou po Rozhodném dni vyúčtování známých položek s ohledem na výše uvedené a na základě toho příslušná smluvní strana uhradí druhé smluvní straně po dni předání příslušnou částku známých položek. Poté, co budou příslušné položky určitelné, provedou Smluvní strany jejich vyúčtování a uhrazení. Strana prodávající provede rovněž vyúčtování při skončení nájmu, strana kupující se zavazuje případný nedoplatek zaplatit straně prodávající do 15 dnů od doručení vyúčtování, strana prodávající zaplatí straně kupující případný přeplatek ve stejné lhůtě.

VII.

Předkupní právo jako právo věcné

1. Strana prodávající a strana kupující sjednávají, že strana kupující (zde dále jen „**Vlastník**“) zřizuje předkupní právo k předmětu převodu specifikovaného v Článku 6, bodu I. této smlouvy ve prospěch strany prodávající (zde dále jen „**Předkupník**“), a to jako věcné právo.
2. Pokud by Vlastník chtěl předmět převodu úplatně či bezúplatně zcizit třetí osobě (dále jen „**Koupěchtivý**“), je Vlastník povinen nabídnout Předkupníkovi předmět převodu ke koupi, a to za cenu odpovídající kupní ceně ve výši dle Článku 6, bodu III., odstavce 1 této smlouvy, bez ohledu na výši nabízeného plnění ze strany Koupěchtivého.
3. Předkupní právo se zřizuje **na dobu určitou** v délce 2 (dvou) let počínaje dnem následujícím po schválení uzavření této smlouvy zastupitelstvem města Šlapanice, tj. počínaje dnem 15. 3. 2018, tedy **do 15. 3. 2020**.
4. Lhůta pro přijetí nabídky předkupního práva Předkupníkem se sjednává v délce 6 (šesti) měsíců od jejího učinění nejpozději však do 15. 3. 2020. Vlastník bere na vědomí, že dle právní úpravy účinné ke dni uzavření této smlouvy je o uplatnění či neuplatnění předkupního práva oprávněno rozhodovat zastupitelstvo města Šlapanice.
5. Lhůta pro zaplacení převodní ceny Předkupníkem činí 3 (tři) měsíce od přijetí nabídky předkupního práva nejpozději však do 15. 6. 2020.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že předkupní právo bude zapsáno v katastru nemovitostí. Návrh na vklad předkupního práva podepsaný oběma stranami podá strana prodávající společně s návrhem na vklad vlastnického práva dle této smlouvy bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti převodu vlastnického práva.
7. V ostatním platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.

VIII.

Zákaz zcizení jako právo věcné

1. Strana prodávající a strana kupující sjednávají, že zřizují zákaz zcizení předmětu převodu specifikovaného v Článku 6, bodu I. této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu strany prodávající, a to jako právo věcné.
2. Strana kupující tak není oprávněna převést vlastnické právo k předmětu převodu úplatně či bezúplatně na jinou osobu bez předchozího písemného souhlasu strany prodávající.
3. Zákaz zcizení se zřizuje **na dobu určitou** v délce 2 (dvou) let počínaje dnem následujícím po schválení uzavření této smlouvy zastupitelstvem města Šlapanice, tj. počínaje dnem 15. 3. 2018, tedy **do 15. 3. 2020**.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že zákaz zcizení bude zapsán v katastru nemovitostí. Návrh na vklad zákazu zcizení podepsaný oběma stranami podá strana prodávající společně s návrhem na vklad vlastnického práva dle této smlouvy bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti převodu vlastnického práva.

IX.

Výjimky ze zatížení a výmaz zatížení

1. Strana prodávající a strana kupující se rozhodly v zájmu stability právních vztahů zabránit spekulacím s předmětem převodu, a proto sjednaly shora uvedená zatížení, avšak dohodly se, že strana kupující je oprávněna požádat stranu prodávající o vzdání se předkupního práva sjednaného v bodu VII. shora a/nebo o udělení souhlasu se zcizením předmětu převodu dle bodu VIII. shora v případě:
 - a) stěhování strany kupující do jiné nemovitosti,
 - b) úmrtí účastníka na straně kupující,
 - c) podání návrhu na rozvod manželství strany kupující,
 - d) ztráty zaměstnání účastníka na straně kupující,

- e) vážného onemocnění účastníka na straně kupující či
 - f) jiného vážného důvodu na straně kupující.
2. Strana kupující podá žádost písemně. Strana kupující bere na vědomí, že dle právní úpravy účinné ke dni uzavření této smlouvy je o její žádosti oprávněno rozhodovat zastupitelstvo města Šlapanice.
 3. Smluvní strany sjednávají, že strana prodávající do 30 dnů ode dne uplynutí lhůty, po kterou se zřizuje předkupní právo a zákaz zcizení dle 6 bodu čl. VII. a VIII. této smlouvy, tj. nejpozději do 15. 4. 2020 podá katastru nemovitostí návrh na vklad výmazu zatížení a zaplatí příslušný správní poplatek s tím spojený, a dále učiní veškeré nezbytné kroky k zajištění výmazu předkupního práva a zákazu zcizení k předmětu převodu z katastru nemovitostí.

Článek 7

Rozsah narovnání

1. Toto narovnání se týká právních vztahů mezi účastníky týkajících se předmětného bytu a předmětu převodu. Účastníci této dohody prohlašují, že uzavřením této dohody jsou mezi nimi vyrovnána veškerá sporná práva a povinnosti specifikovaná v této dohodě.
2. V rámci vzájemného narovnání se současně účastníci této dohody z důvodu právní jistoty dohodli vzdát svých nároků založených čímkoli, co nastalo před účinností této dohody, včetně případných nároků na náhradu újmy, a to pro případ, že by ke dni uzavření této dohody takové nároky z jakéhokoliv důvodu nezanikly. Účastníci této dohody se dále dohodli, že uzavřením této dohody jsou vyrovnány veškeré jejich vzájemné závazky a pohledávky související s předmětem převodu a s uzavřenou Smlouvou o uzavření budoucí kupní smlouvy a Nájemní smlouvou, není-li v této dohodě sjednáno jinak.
3. Každý účastník nese své náklady na mimosoudní řešení vzájemných vztahů a nemá právo na jejich náhradu druhou stranou.
4. Způsobil-li někdo neplatnost právního jednání, nemá právo namítnout neplatnost nebo uplatnit z neplatného právního jednání pro sebe výhodu. Kdo způsobil neplatnost právního jednání, nahradí škodu z tohoto vzniklou straně, která o neplatnosti nevěděla.
5. Účastníci se z důvodu právní jistoty dohodli, že případné promlčení nároku na vrácení uhrazené části kupní ceny počne běžet nejdříve dnem následujícím po uzavření této dohody, nepočne-li běžet později, vše s ohledem na to, že se jedná o úhradu dle této dohody.

Článek 8

Závěrečná ujednání

1. Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma účastníky.
2. Tato dohoda bude v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, uveřejněna v registru smluv. Účastníci, kteří jsou fyzickým osobami nepodnikajícími, souhlasí se zveřejněním jejich osobních údajů v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Účastníci se dohodli, že tuto dohodu uveřejní v registru smluv Město Šlapanice. Tato dohoda nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, s výjimkou Článku 6, bodu II. odstavce 1 této smlouvy, který nabývá účinnosti až splněním podmínky dle Článku 6, bodu II. odstavce 2 této smlouvy, nastane-li tato podmínka později.
3. Účastníci dohodli rozvazovací podmínku, že nebude-li 1. splátka doplatku kupní ceny dle Článku 6, bodu IV., odstavec 2 této dohody zaplacená stranou kupující straně prodávající nejpozději do 3 (tří) měsíců od uzavření této dohody, účinnost této dohody bez dalšího zaniká.
4. Účastníci dohodli rozvazovací podmínku, že bude-li návrh na vklad vlastnického práva, předkupního práva či zákazu zcizení, podaný dle Článku 6 této dohody katastrálním úřadem

zamítnut nebo řízení o povolení vkladu bude zastaveno, účinnost této dohody zaniká, avšak nadále zůstává účinný a platný závazek smluvních stran pro tento případ sjednat bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 3 měsíců od právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu buď o zastavení řízení ve věci vkladu nebo o zamítnutí návrhu na vklad, novou dohodu o narovnání obsahující kupní smlouvu, zřízení předkupního práva a zřízení zákazu zcizení, která nahradí původní zaniklou dohodu, a to ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, zejména cenových, avšak s nápravou vad bránících provedení vkladu k předmětu převodu do katastru nemovitostí.

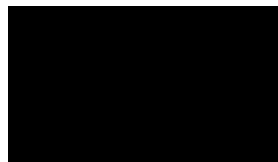
5. Tato dohoda je vyhotovena ve 3 (třech) vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jednom jejím vyhotovení obdrží každá strana a jedno vyhotovení je určeno pro podání ke katastrálnímu úřadu.
6. Současně s podpisem této dohody podepisují její účastníci dvě vyhotovení návrhu na povolení vkladu vlastnických práv, předkupního práva a zákazu zcizení dle této dohody do katastru nemovitostí. Jedno vyhotovení je určeno pro katastrální úřad, druhé vyhotovení, které bude opatřeno razítkem katastrálního úřadu, je určeno pro stranu prodávající. Správní poplatek za podání návrhu na vklad hradí strana prodávající.
7. Účastníci této dohody se zavazují poskytnout nezbytnou součinnost katastrálnímu úřadu i sobě navzájem tak, aby vklady práv podle této dohody mohly být povoleny.
8. Přílohou a nedílnou součástí této dohody je Půdorys všech podlaží budovy č. p. 1707.
9. Tato dohoda je založena na dobré víře účastníků této dohody a jejich rozhodné snaze řešit vzájemným jednáním všechny potíže, které se mohou vyskytnout při plnění dohody. Účastníci prohlašují, že si před uzavřením této dohody sdělili všechny okolnosti relevantní pro její uzavření a že měli možnost uzavření smlouvy důkladně zvážit. Účastníci této smlouvy prohlašují, že osobně sjednali celý její obsah, který odpovídá jejich vlastní pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy, resp. podpisy svých zástupců.

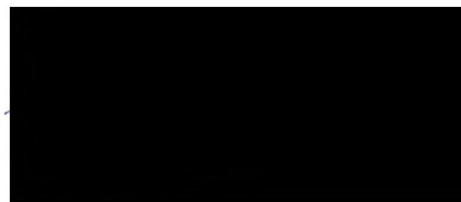
Ve Šlapanicích dne **19-03-2018**

Ve Šlapanicích dne **15. 3. 2018**



zastoupené
starostkou Mgr. Michaelou Trněnou





Doložka dle ust. § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

Tuto dohodu, ev. č. 0085/2018, schválilo Zastupitelstvo města Šlapanice na svém 24. zasedání konaném dne 14. 3. 2018.

Záměr převodu nemovitostí uvedených v Článku 6 bodu I. této dohody byl zveřejněn jako Záměr č. 1/2018 na úřední desce Městského úřadu Šlapanice dne 18. 1. 2018 a z úřední desky sejmuto dne 5. 2. 2018; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové

stránce obce (v rubrice „úřední deska“). Tento záměr byl schválen Zastupitelstvem města Šlapanice na jeho 23. zasedání konaném dne 17. 1. 2018.

MĚSTO ŠLAPANICE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Příloha - půdorys všech podlaží budovy č.p. 1707

katastrální území : Šlapanice u Brna

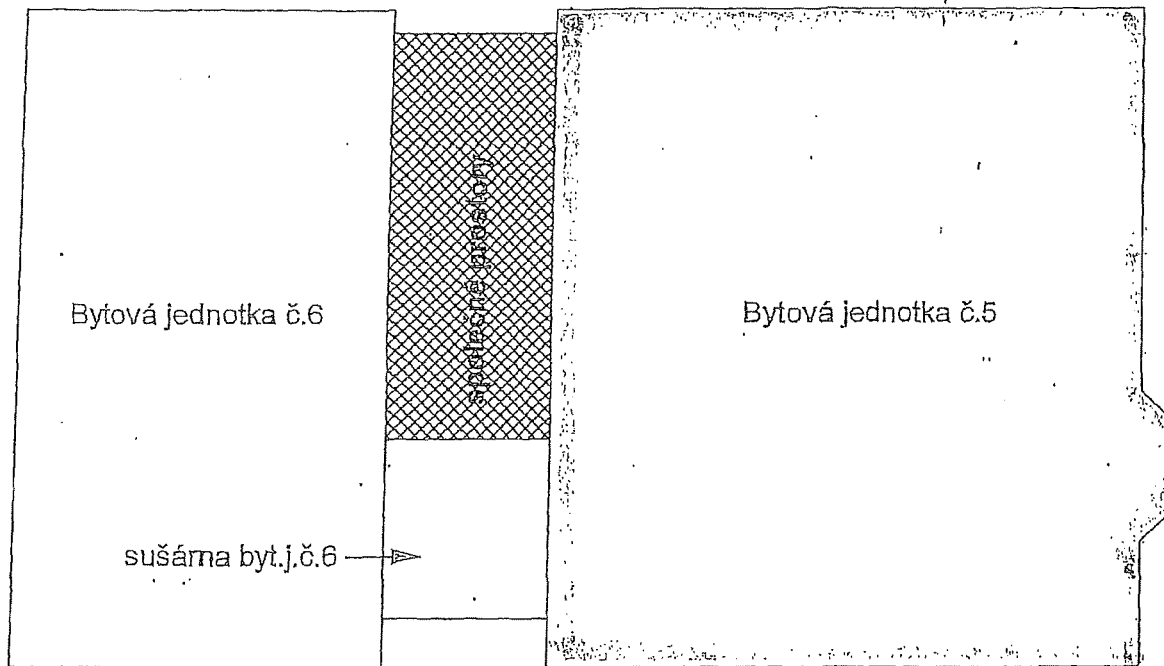
č.parcely : 2772/2

číslo popisné:1707

ulice : Švehlova

část obce: Šlapanice

Třetí nadzemní podlaží



bytová jednotka č.5 - 59,56 m²

bytová jednotka č.6 - 41,03 m²

společné prostory 12,60 m²

Příloha - půdorys všech podlaží budovy č.p. 1707

katastrální území : Šlapanice u Brna

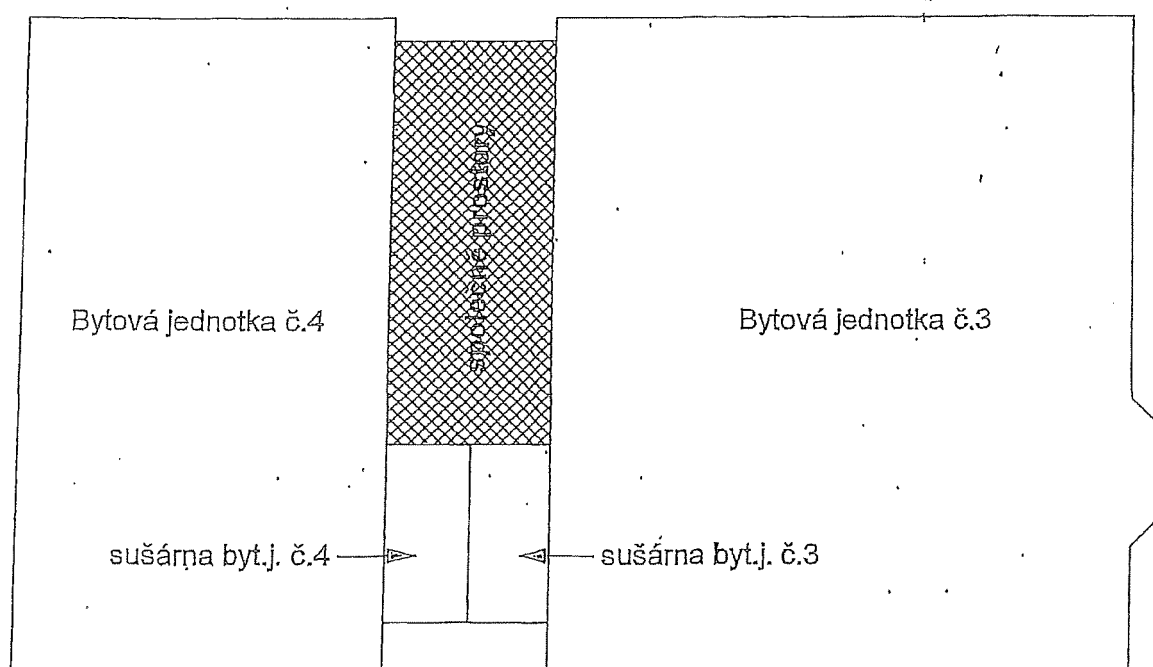
č.parcely : 2772/2

číslo popisné:1707

ulice :Švehlova

část obce: Šlapanice

Druhé nadzemní podlaží



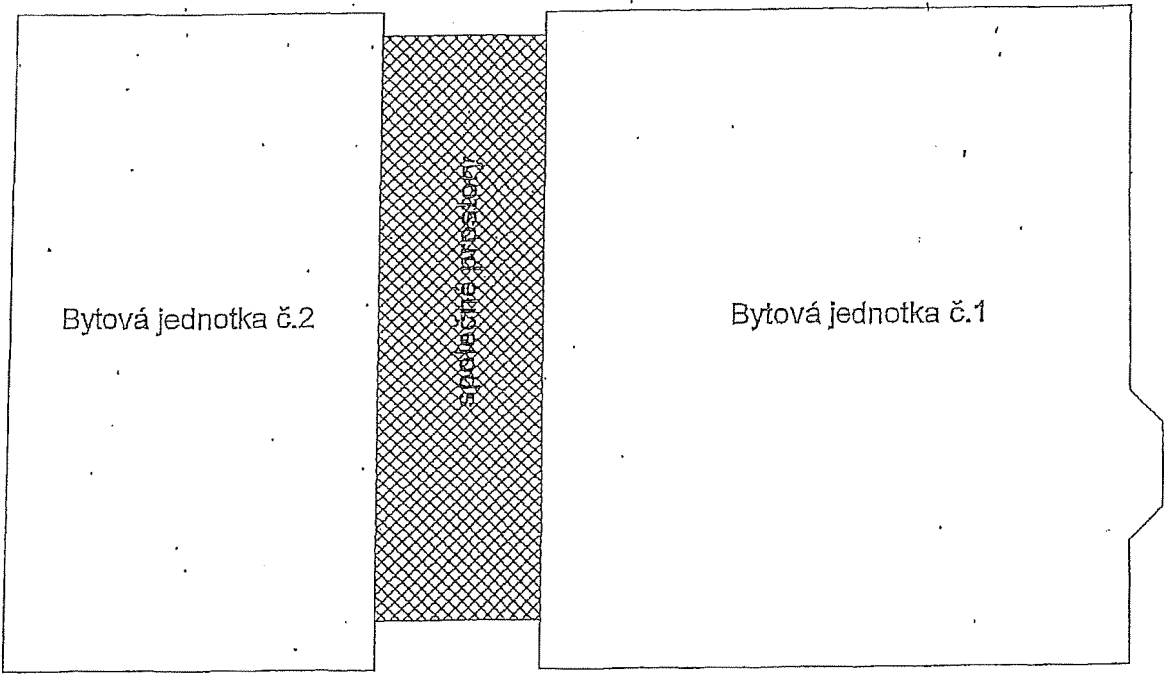
bytová jednotka č.3 - 63,27 m²

bytová jednotka č.4 - 39,87 m²

společné prostory 12,60 m²

Příloha - půdorys všech podlaží budovy č.p. 1707
katastrální území : Šlapanice u Brna
č.parcely : 2772/2
číslo popisné: 1707
ulice : Švehlova
část obce: Šlapanice

První nadzemní podlaží



- bytová jednotka č.1 - 61,80 m²
- bytová jednotka č.2 - 37,73 m²
- společné prostory 16,89 m²