

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ O PŘEVODU VLASTNICTVÍ BYTOVÉ JEDNOTKY

č. 2015/1986, č. 98/2015

č. j.: MMHK/182122/2015

Smluvní strany:

- 1. Budoucí prodávající:** Statutární město Hradec Králové
sídlo: Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové
jednající: na základě vnitřních předpisů [redacted] vedoucím
odboru správy majetku města
IČ: 00 26 88 10
- Bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Hradec Králové
č. účtu: **43-7100720277/0100**,
VS: 7400000098

(dále jen „budoucí prodávající“ nebo „prodávající“)

a

- 2. Budoucí kupující:** [redacted]
trvale bytem: [redacted]
rodné číslo: [redacted]
- Bankovní spojení : , a.s., pobočka Hradec Králové
č. účtu/.....

(dále jen „budoucí kupující“ nebo „kupující“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 1785 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto

smlouvu o smlouvě budoucí o převodu vlastnictví bytové jednotky

A) Prohlášení

- Budoucí prodávající prohlašuje, že je na základě prohlášení vlastníka dle § 4 zák. č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, vlastníkem:
 - bytové jednotky číslo [redacted] umístěné ve [redacted] nadzemním podlaží budovy č.p. [redacted], způsob využití bytový dům, postavené na parc. st. p. č. [redacted], zastavěná plocha a nádvoří,
 - spoluvlastnického podílu v rozsahu [redacted] na společných částech uvedené budovy, přičemž tento spoluvlastnický podíl je neoddělitelně spojen s vlastnictvím uvedené bytové jednotky,
 - spoluvlastnického podílu v rozsahu [redacted] na parc. st. p. č. [redacted] přičemž tento spoluvlastnický podíl je neoddělitelně spojen s vlastnictvím uvedené bytové jednotky,vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, v katastru nemovitostí pro obec Hradec Králové, katastrální území Nový Hradec Králové, část obce Nový Hradec Králové.
- Budoucí kupující je na základě nájemní smlouvy k bytu č. [redacted] ze dne [redacted]

nájemkyní shora uvedeného bytu.

3. Budoucí kupující prohlašuje, že se seznámila s aktuálním výpisem z katastru nemovitostí pro předmětnou bytovou jednotku (LV č. [REDAKCE]) a budovu s pozemky a se skutečným stavem bytové jednotky. Jedná se o bytovou jednotku o dispozici **2+kk** s příslušenstvím: **pokoj, předsíň, pokoj + kuchyňský kout, koupelna, WC, komora**; celková podlahová plocha bytové jednotky s příslušenstvím činí [REDAKCE] m².

B)

Předmět smlouvy

1. Budoucí kupující a budoucí prodávající se zavazují, že po uplynutí data **30.1.2019**, a to nejpozději do tří měsíců od uplynutí tohoto data, a za předpokladu, že budoucí kupující bude k datu podpisu smlouvy o převodu vlastnictví nadále nájemkyní dle nájemní smlouvy specifikované v čl. A odst. 2 této smlouvy o smlouvě budoucí, uzavřou smlouvu o převodu vlastnictví:
 - a) bytové jednotky číslo [REDAKCE] umístěné ve [REDAKCE] nadzemním podlaží budovy č.p. [REDAKCE] způsob využití **bytový dům**, postavené na parc. st. p. č. [REDAKCE] zastavěná plocha a nádvoří,
 - b) spoluvlastnického podílu v rozsahu [REDAKCE] na společných částech uvedené budovy, přičemž tento spoluvlastnický podíl je neoddělitelně spojen s vlastnictvím uvedené bytové jednotky,
 - c) spoluvlastnického podílu v rozsahu [REDAKCE] na parc. st. p. č. [REDAKCE] přičemž tento spoluvlastnický podíl je neoddělitelně spojen s vlastnictvím uvedené bytové jednotky,

vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, v katastru nemovitostí pro obec Hradec Králové, katastrální území Nový Hradec Králové, část obce Nový Hradec Králové.

2. Výzvu k uzavření smlouvy (ve výše uvedené lhůtě) je povinna učinit budoucí kupující. Budoucí prodávající je (po uplynutí data 30.1.2019) oprávněn učinit výzvu k uzavření smlouvy. Budoucí prodávající je povinen uzavřít smlouvu do jednoho měsíce od učinění řádné výzvy, ust. § 1786 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije.

C)

Obsah smlouvy o převodu vlastnictví

Smluvní strany se dále dohodly, že smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky (dále jen „smlouva o převodu vlastnictví“) bude obsahovat následující ujednání:

I.

Prohlášení

1. *Kupující je na základě nájemní smlouvy k bytu č. [REDAKCE] ze dne 28.5.2008 nájemkyní shora uvedené bytové jednotky.*
2. *Kupující prohlašuje, že se seznámila s aktuálním výpisem z katastru nemovitostí pro předmětnou bytovou jednotku a budovu s pozemky a se skutečným stavem bytové jednotky. Jedná se o bytovou jednotku o dispozici **2+kk** s příslušenstvím: **pokoj, předsíň, pokoj + kuchyňský kout, koupelna, WC, komora – byt, komora**, celková podlahová plocha bytové jednotky s příslušenstvím činí [REDAKCE] m².*

II. Předmět převodu

1. Předmětem převodu dle smlouvy o převodu vlastnictví je bytová jednotka specifikovaná v čl. I. odst. 1 smlouvy.
2. Převáděná bytová jednotka č. [REDACTED] sestává z těchto místností a příslušenství:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| a) pokoj | 12,52 m ² |
| b) předsíň | 6,30 m ² |
| c) pokoj+kuchyňský kout | 26,02 m ² |
| d) koupelna | 3,00 m ² |
| e) WC | 1,00 m ² |
| f) komora-byt | 1,74 m ² |
| g) komora | 1,94 m ² |
| h) balkon | 4,00 m ² |

Podlahová plocha jednotky rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu dle § 8 zák. č. 72/1994 Sb., činí [REDACTED] m² (do této výměry se nezapočítává plocha balkonu).

K bytové jednotce náleží následující vybavení:

| | |
|-----------------------|-----|
| a) kuchyňská linka | 1ks |
| b) sporák elektrický | 1ks |
| c) lapač par | 1ks |
| d) dřezová baterie | 2ks |
| e) vana | 1ks |
| f) umyvadlo fajáns | 1ks |
| g) vanová baterie | 1ks |
| h) WC mísa | 1ks |
| i) splachovací nádrž | 1ks |
| j) zabudovaná skříň | 3ks |
| k) osvětlovací tělesa | 7ks |
| l) infrazářič | 1ks |

K vlastnictví jednotky dále patří:

- a) podlahová krytina
- b) nenosné příčky
- c) vnitřní dveře, nacházející se uvnitř bytu včetně vstupních dveří
- d) elektroinstalace
- e) odvody odpadních vod
- f) vnitřní rozvody teplé a studené vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů
- g) vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény

3. Předmětem budoucího převodu je dále spoluvlastnický podíl v rozsahu [REDACTED] na společných částech budovy č.p. [REDACTED] který neoddělitelně náleží k vlastnictví převáděné bytové jednotky. Společnými částmi jsou části budovy určené pro společné užívání ve smyslu § 2, odst. g), zák. č. 72/1994 Sb., dále popsané takto:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny
- b) střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, hromosvodu, rozvodu vzduchotechniky

- c) hlavní svíslé a vodorovné konstrukce,
- d) schodiště, včetně vstupních prostor, zvonků a listovních schránek
- e) okna a dveře, přímo přístupné ze společných částí mimo vstupních dveří do jednotlivých jednotek
- f) okna přístupná z jednotlivých jednotek
- g) terasy a balkony, přístupné z jednotlivých jednotek, užívané výlučně vlastníky jednotek
- h) rozvod teplé a studené vody po bytový uzávěr, rozvod kanalizace, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace (zvonek, domovní telefon)
- i) rozvody tepla včetně radiátorů v jednotkách a ve společných částech domu
- j) kočárkárna
- k) kolárna
- l) sušárna
- m) objektová předávací stanice tepla a TUV

Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy náležející k jednotce je stanoven jako podíl velikosti podlahové plochy převáděné jednotky, k celkové podlahové ploše všech jednotek v budově. V budově nejsou části společné pouze vlastníkům některých jednotek.

4. Předmětem budoucího převodu je dále spoluvlastnický podíl v rozsahu [REDAKCE] na výše označeném zastavěném pozemku parc. st. p. č. [REDAKCE] na kterém je postavena budova, v níž se převáděná bytová jednotka nachází, a který neoddělitelně náleží k vlastnictví převáděné bytové jednotky. Velikost spoluvlastnického podílu na zastavěném pozemku je stanovena jako podíl u podlahové plochy převáděné jednotky, k celkové podlahové ploše všech jednotek v budově.

III.

Kupní cena a platební podmínky

1. Smluvní strany sjednaly za převod bytové jednotky číslo [REDAKCE] včetně převodu spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a včetně převodu spoluvlastnického podílu na zastavěném pozemku, dle specifikace v čl. II. této smlouvy, celkovou kupní cenu ve výši **1.195.565 Kč**, (slovy: jeden milion jedno sto devadesát pět tisíc pět set šedesát pět korun českých)
2. Dojde-li v době do uzavření budoucí kupní smlouvy ke změně právních předpisů, zavazuje se kupující uhradit příp. daň dle předpisů platných ke dni uzavření kupní smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že kupující před podpisem smlouvy o převodu vlastnictví uhradila zálohu na kupní cenu ve výši **500.000 Kč**.
4. Smluvní strany se dohodly pro případ, že celá kupní cena nebude uhrazena před uzavřením smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky, že kupující uhradí doplatek kupní ceny nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

IV.

Převod nemovitosti

Shora uvedený prodávající touto smlouvou prodává a převádí bytovou jednotku číslo [REDAKCE] včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemku, vše jak je popsáno v čl. I. a II., této smlouvy, za kupní cenu sjednanou v čl. III., této smlouvy shora uvedené kupující, která převáděnou bytovou jednotku včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a zastavěném pozemku kupuje a nabývá do

výlučného vlastnictví

V.

Práva a závazky spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a spoluvlastnickým podílem na pozemku, správa domu

1. S vlastnictvím jednotky, budovy a pozemku, nejsou spojena žádná zástavní práva, dluhy, věcná břemena, věcná práva nebo jiná omezení vlastnických práv ani jiné právní závazky mimo závazků dále zde uvedených.
2. S vlastnictvím jednotek jsou spojena práva a závazky plynoucí:
 - ze smluv na zajištění služeb a energií spojených s užíváním bytů v budově,
 - ze smluv uzavřených na odběr vody a hrazení stočného, odběr plynu a odběr elektrické energie, a to pro společné části domu.

VI.

Prohlášení kupující

1. Kupující prohlašuje, že i s ohledem na to, že je na základě nájemní smlouvy specifikované v čl. I. odst. 2 této smlouvy nájemkyní, je dobře seznámena se stavem převáděné bytové jednotky, že bytovou jednotku v tomto stavu přejímá a že dále přejímá všechny závazky, které na ni přecházejí dle čl. V této smlouvy, jakož i všechny věci tvořící předmět převodu, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a na zastavěném pozemku ve stavu, ve kterém se nacházejí ke dni podpisu této smlouvy, bez výhrad do výlučného vlastnictví
2. Kupující prohlašuje, že je seznámena s prohlášením vlastníka, jímž byly v budově vymezeny jednotky podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, a že bere na vědomí povinnosti uložené vlastníkům jednotek v ustanoveních § 9 až § 16 tohoto zákona.
3. Kupující výslovně prohlašuje, že ohledně předmětu převodu dle této smlouvy (jehož byla do uzavření této smlouvy nájemkyní) neměla pronajímatelem / prodávajícím povoleny žádné změny předmětu nájmu (předmětu převodu) ve smyslu § 667 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen OZ), ani v souvislosti s předmětem nájmu (předmětem převodu) neprovedla žádné opravy předmětu nájmu dle § 669 OZ. Kupující výslovně prohlašuje, že vůči prodávajícímu / pronajímateli nemá žádný nárok na náhradu nákladů dle ust. § 667 OZ (a to ani nárok na vypořádání protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věci), ani žádný nárok na náhradu nákladů dle ust. § 669 OZ (a to ani nárok na vypořádání protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věci).

VII.

Zvláštní ujednání

1. Vlastnictví k předmětu převodu se všemi součástmi a příslušenstvím nabyde kupující dnem rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj o povolení vkladu spoluvlastnického práva kupující do katastru nemovitostí, s účinky ke dni podání návrhu na vklad. Do té doby jsou účastníci této kupní smlouvy svými smluvními projevy vázáni. Návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy se zavazuje podat prodávající bez zbytečného odkladu po uzavření kupní smlouvy a **obdržení kolku pro potřeby podání návrhu na vklad a po uhrazení kupní ceny dle čl. III. odst. 1.**
2. Správní poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí kupující.

3. Smluvní strany sjednávají, že daň z nabytí nemovitých věcí uhradí prodávající.

VIII. Schválení prodeje

1. Prodávající osvědčuje touto doložkou ve smyslu § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, že ohledně prodeje bytové jednotky převáděné touto kupní smlouvou do vlastnictví kupující, byly splněny veškeré podmínky, jimiž zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, podmiňuje platnost právního úkonu při převodu nemovitého majetku z vlastnictví obce.
2. Prodej shora specifikované bytové jednotky shora uvedené kupující byl schválen usnesením Rady města Hradec Králové č. RM/2015/923 ze dne 25.8.2015 a usnesením Zastupitelstva města Hradec Králové č. ZM/2015/546 ze dne 29.9.2015.

IX. Závěrečná ujednání

1. Účastníci této smlouvy výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, že tato smlouva je výrazem jejich pravé vůle, že ji neuzavírají v tísní anebo za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran a že s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
2. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu i na stavební parcele uváděný v článku II., odst. 3 a 4. této smlouvy je odvozen od vlastnictví jednotky a nemůže být samostatným předmětem převodu nebo jiné dispozice. Jeho velikost se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy převáděné jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě.
3. Tato smlouva byla vyhotovena celkem v 5 stejnopisech, z nichž tři vyhotovení jsou určeny pro prodávajícího, jedno vyhotovení pro kupující a jedno vyhotovení pro potřeby katastrálního úřadu.
4. Nedílnou přílohu této smlouvy tvoří schéma půdorysů podlaží budovy s vyznačením polohy a podlahové plochy jednotek a společných částí budovy.
5. Smluvní strany se dohodly, že měnit nebo doplňovat text smlouvy je možné pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Možnost měnit smlouvu jinou formou smluvní strany vylučují.

Smluvní strany se dále dohodly, že se budoucí kupující ve smlouvě o převodu vlastnictví zaváže převzít závazky ze smlouvy o správě domu, uzavřené se subjektem, kterého budoucí prodávající pověří správou domu, příp. že budoucí kupující uzavře se subjektem, který bude vybrán budoucím prodávajícím jako správce domu, smlouvu o správě domu. Dále se smluvní strany dohodly, že ve smlouvě o převodu vlastnictví případně upřesní práva a závazky plynoucí pro budoucí kupující ze správy domu.

Budoucí kupující se dále zavazuje, že bude plnit povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a spoluvlastnickým podílem na pozemku, a se správou domu, které budou vyplývat z prohlášení vlastníka dle § 4 zák. č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (příp. z právního předpisu, kterým bude tento právní předpis nahrazen) a ze stanov společenství vlastníků jednotek. Smluvní strany se dále dohodly, že se budoucí kupující ve smlouvě o převodu vlastnictví zaváže plnit tyto povinnosti

plynoucí z prohlášení vlastníka a ze stanov společenství vlastníků jednotek.

Budoucí kupující se dále zavazuje, že bude dodržovat pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami, jak budou vyplývat z prohlášení vlastníka dle § 4 zák. č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (příp. z právního předpisu, kterým bude tento právní předpis nahrazen) a ze stanov společenství vlastníků jednotek. Smluvní strany se dále dohodly, že se budoucí kupující ve smlouvě o převodu vlastnictví zaváže plnit tyto povinnosti plynoucí z prohlášení vlastníka a ze stanov společenství vlastníků jednotek.

Smluvní strany se dále dohodly, že smlouva o převodu vlastnictví může být doplněna o další ujednání, která zejména budou reagovat na aktuální stav v době uzavření smlouvy o převodu vlastnictví.

D)

Platební podmínky

1. Smluvní strany konstatují, že budoucí kupující složila již před podpisem této smlouvy zálohu na kupní cenu ve výši **500.000 Kč**.
2. Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující uhradí další zálohu na kupní cenu ve výši **695.565 Kč v době od 30.12.2018 do 30.01.2019**.
3. Záloha na kupní cenu bude vypořádána ve smlouvě o převodu vlastnictví.

E)

Společná ujednání

1. Obě smluvní strany se zavazují, za účelem řádného a včasného splnění závazku uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky sjednaného obsahu, poskytnout si veškerou nezbytnou součinnost, zejména předem dohodnout vhodné místo a čas podpisu smlouvy, (realizační) smlouvu podepsat v příslušném počtu vyhotovení včetně návrhu na vklad do katastru nemovitostí a umožnit úřední ověření podpisů na smlouvě uvedených.
2. Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit v případě prodlení druhé smluvní strany se splněním závazku uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví sjednaného obsahu po dobu delší jednoho měsíce. Budoucí prodávající je dále oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že budoucí kupující poruší závazným způsobem ustanovení této smlouvy. Budoucí prodávající je rovněž oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že záloha na kupní cenu dle čl. D) odst. 2 této smlouvy nebude uhrazena řádně a včas. Budoucí prodávající má v takovém případě právo volby, zda bude trvat na dodržení této smlouvy, nebo od smlouvy odstoupí. Odstoupení od této smlouvy je účinné okamžikem doručení odstoupení druhé smluvní straně (kterémukoli z účastníků na příslušné smluvní straně, s účinky doručení pro všechny účastníky - není tedy třeba doručit všem účastníkům na straně budoucích kupujících). Odstoupením od smlouvy kterémukoli z účastníků se tato smlouva (s účinky pro všechny účastníky smlouvy) od počátku ruší. Uhrazená záloha bude vypořádána stejným způsobem, jak je uvedeno v čl. F) odst. 5 smlouvy.

F)

Závěrečná ustanovení

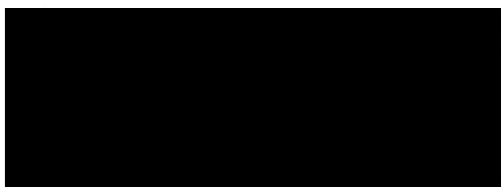
1. Tato smlouva je vyhotovena ve **3** originálních výtiscích, z nichž jeden je pro budoucí

kupující a dva výtisky pro budoucího prodávajícího.

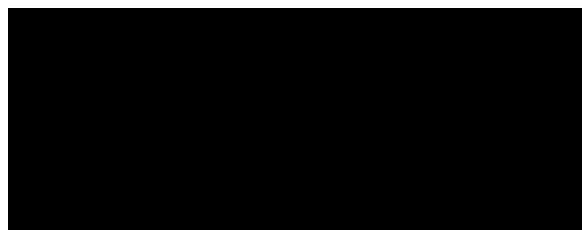
2. Tato smlouva nepřechází na právní nástupce smluvních stran.
3. Tato smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Hradec Králové č. RM/2015/923 ze dne 25.8.2015 a usnesení Zastupitelstva města Hradec Králové č. ZM/2015/546 ze dne 29.9.2015.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva pozbývá účinnosti (rozvazovací podmínka) dnem, kdy pozbude účinnosti nájemní smlouva specifikovaná v čl. A) odst. 2 této smlouvy. Pro takový případ se smluvní strany výslovně dohodly, že budoucí prodávající uhradí budoucí kupující částku odpovídající zaplacené záloze na kupní cenu do **30** dní ode dne, kdy smlouva pozbude účinnosti. Smluvní strany se výslovně dohodly, že tímto vrácením zálohy na kupní cenu budou veškeré jejich nároky související s touto smlouvou o smlouvě budoucí vypořádány a nebudou vůči sobě mít žádných jiných nároků.
6. Smluvní strany se dohodly, že měnit nebo doplňovat text smlouvy je možné pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Možnost měnit smlouvu jinou formou smluvní strany vylučují.
7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

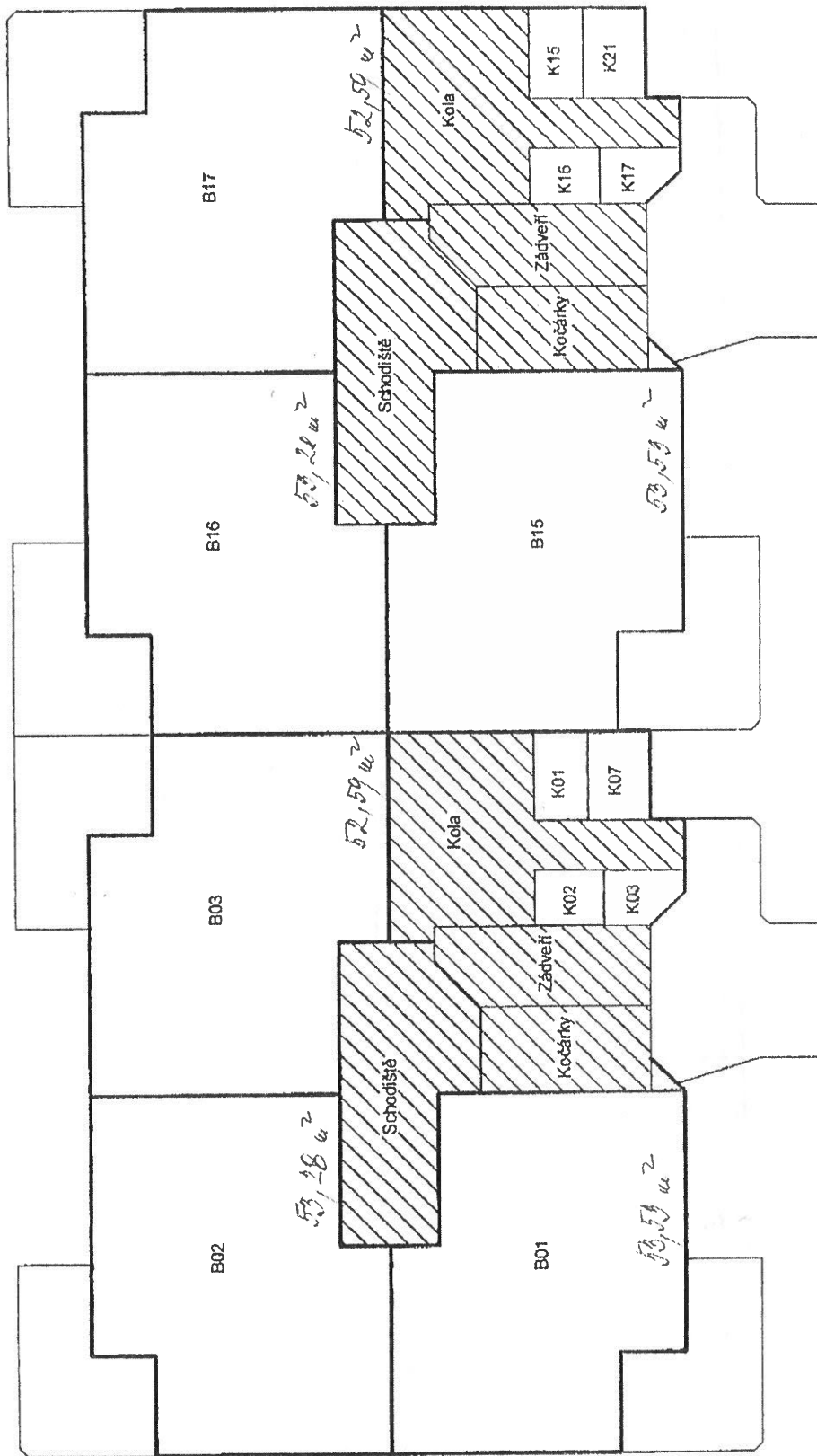
V Hradci Králové dne 11. 9. 2016

V Hradci Králové dne 11. 9. 2016



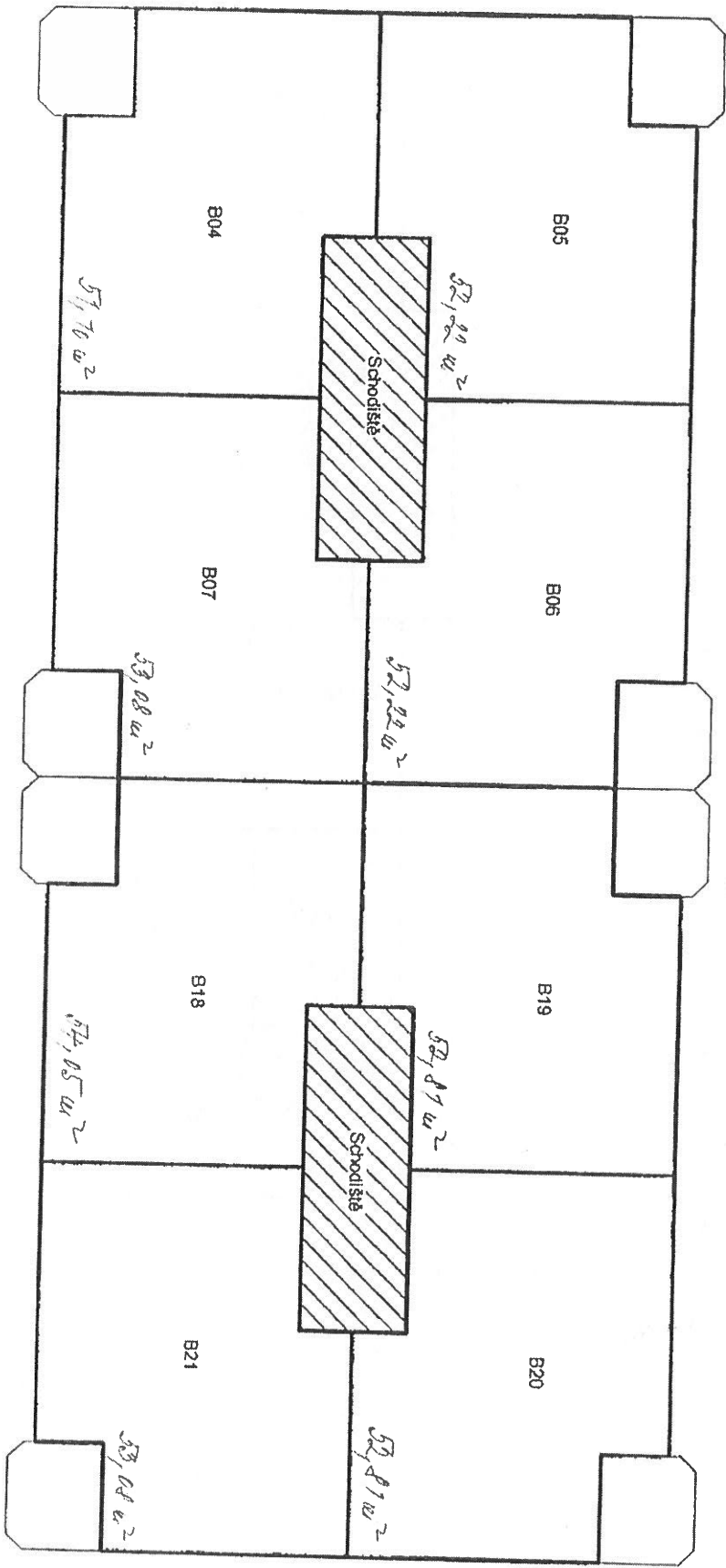
vedoucí odboru správy majetku města
za budoucího prodávajícího





Bytová část

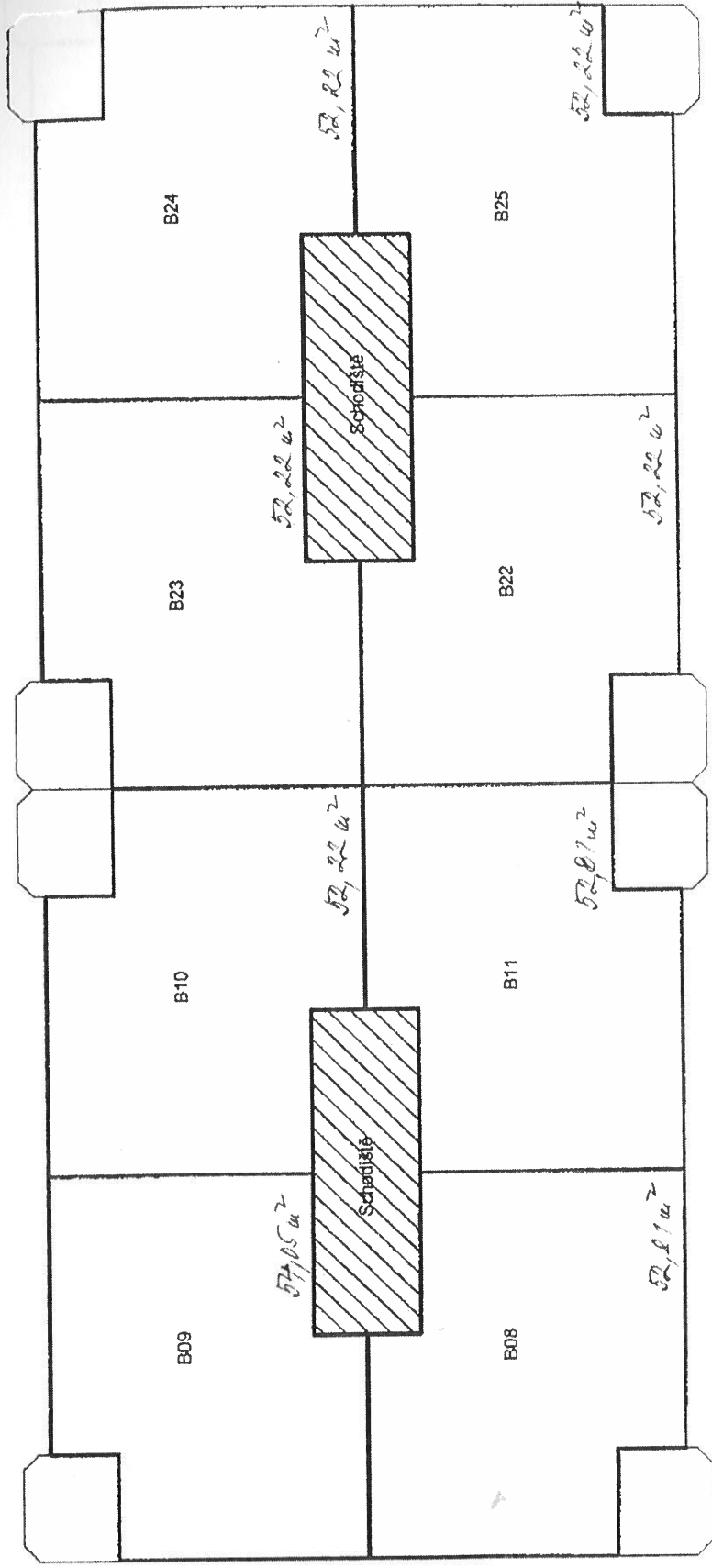
Společné prostory



Bytová část



Společné prostory

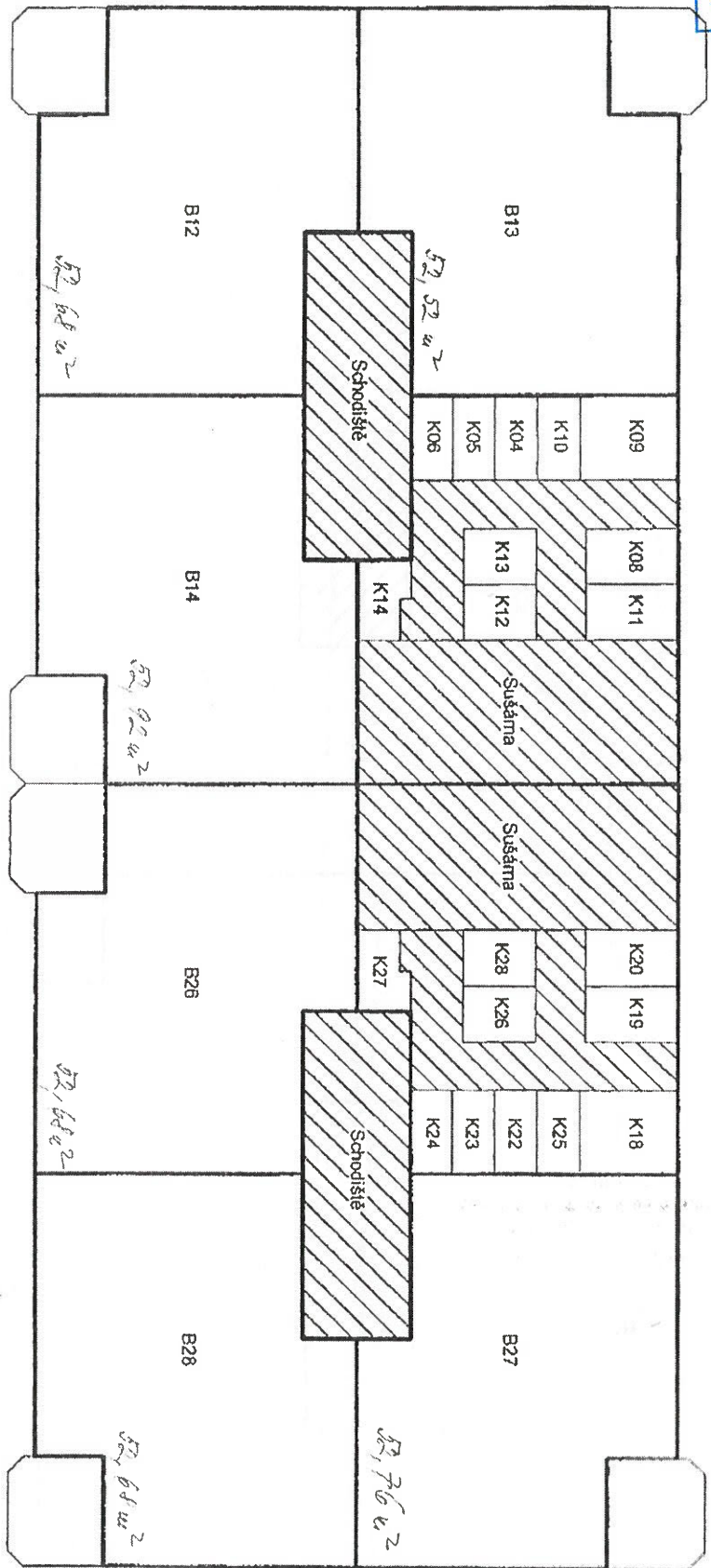




Bytová část

Společné prostory



Měřítko 1:150



 Bytová část
 Společné prostory
 Měřitko 1:150

