



## KUPNÍ SMLOUVA

2018/0238

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2128 a násl. zákona  
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### Smluvní strany:

#### Město Neratovice

se sídlem Kojetická 1028, 277 11 Neratovice

IČ: 00237108

DIČ: CZ00237108

číslo účtu [redacted]

zastoupené Mgr. Lenkou Mrzilkovou, starostkou

(dále jen „Prodávající“)

a

#### Bytové družstvo Za Obchody 844-5

se sídlem Za Obchody 844, 277 11 Neratovice

IČ: 6688233

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 8615

číslo účtu [redacted]

zastoupené [redacted]

(dále jen „Kupující“)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku v souladu s Pravidly postupu při prodeji bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví města Neratovice (dále jen „Pravidla“) schválenými usnesením Zastupitelstva města Neratovice ze dne 21. 6. 2017, č.j. 4/9.1/2017 a na základě usnesení Zastupitelstva města Neratovice ze dne 28. 3. 2018, č.j. 2/10.2/2018 tuto

### kupní smlouvu:

(dále jen „smlouva“)

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Prodávající je výlučným vlastníkem nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy.
2. Prodávající zveřejnil v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, záměr prodeje nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy dne 22. 1. 2018 na úřední desce města Neratovice.
3. Kupující prohlašuje, že je právnickou osobou, která byla založena za účelem koupě nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy výlučně oprávněnými nájemci bytů v předmětné budově ve smyslu Pravidel a že ke dni podpisu této smlouvy jsou jeho členy pouze oprávnění nájemci ve smyslu Pravidel, kteří zároveň tvoří minimálně 55% oprávněných nájemců předmětných bytů budovy uvedené v čl. II. této smlouvy.

4. Kupující se zavazuje, že jeho členy budou ke dni, k němuž vzniknou právní účinky vkladu jeho vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí výlučně oprávnění nájemci ve smyslu Pravidel a to všichni, kteří projeví zájem o členství v Kupujícím.

## II.

### Předmět smlouvy

1. Prodávající se touto smlouvou zavazuje, že Kupujícímu odevzdá a úplatně na něho převede vlastnické právo k:

- pozemku parc. č. st. 900/1, o výměře 177 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 844 v části obce Neratovice na adrese Za Obchody 844, 277 11 Neratovice, postavená na pozemku parc. č. st. 900/1,
- pozemku parc. č. st. 900/2, o výměře 178 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 845 v části obce Neratovice na adrese Za Obchody 845, 277 11 Neratovice, postavená na pozemku parc. č. st. 900/2,

to vše zapsané na LV č. 10001 pro obec Neratovice, katastrální území Neratovice, vedeného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Mělník (dále jen „**Nemovitosti**“), a to se všemi součástmi a příslušenstvím a právy a povinnostmi na prodáváných Nemovitostech váznoucími za kupní cenu sjednanou v čl. III. této smlouvy.

2. Kupující se touto smlouvou zavazuje, že Nemovitosti převezme a zaplatí Prodávajícímu kupní cenu v souladu s touto smlouvou.
3. Nemovitosti, jejich příslušenství a součásti, které jsou předmětem této smlouvy, jsou popsány ve znaleckém posudku č. 34/2017 vypracovaném Dipl. Ing. Milanem Babickým, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, soudním znalcem z oboru ekonomika a soudním znalcem z oboru stavebnictví dne 26. 4. 2017 (dále jen „**Znalecký posudek**“).
4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že výměra Nemovitostí uvedená v odst. 1 tohoto článku smlouvy odpovídá ke dni uzavření této smlouvy výměře uvedené v katastru nemovitostí. Kupující se pro případ, že skutečná výměra Nemovitostí neodpovídá zápisu v katastru nemovitostí a tudíž výměře uvedené v odst. 1 tohoto článku výslovně zavazuje, že v budoucnu neuplatní z tohoto důvodu právo na přiměřenou slevu z kupní ceny.
5. Na Kupujícího spolu s vlastnickým právem k Nemovitostem přecházejí mimo jiné i práva a povinnosti z právních vztahů specifikovaných v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.
6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že předmětem prodeje dle této smlouvy nejsou pohledávky Prodávajícího za uživateli bytů a nebytových prostor v Nemovitostech, zejména dlužné nájemné s příslušenstvím, které budou Kupujícímu postoupeny smlouvou o postoupení pohledávek uzavřenou spolu s touto smlouvou či mu budou postoupeny v souladu se smlouvou o postoupení dalších pohledávek.

## II.

### Kupní cena

1. Cena Nemovitostí byla v souladu se Znaleckým posudkem určena ve výši **10.803.000,- Kč** (slovy: deset milionů osm set tři tisíc korun českých). Cena pozemků uvedených v čl. II odst. 1 z toho činí 269.600,- Kč (slovy: dvě stě šedesát devět tisíc šest set korun českých) a cena budovy činí 10.533.400,- Kč (slovy: deset milionů pět set třicet tři tisíc čtyři sta korun českých).
2. Prodávající s ohledem na skutečnost, že od 1. 11. 2017 v souladu se zákonným opatřením senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, se poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí stal nabyvatel, čímž se Kupní cena pro nabyvatele zvyšuje o 4%, a dále s ohledem na celkovou sociální situaci nájemníků bytů v Nemovitostech, když byty v Nemovitostech byly primárně přidělovány osobám, které si jiné bydlení nemohly dovolit, sociálně slabým či jinak znevýhodněným, a dále také s ohledem na dlouhodobé užívání Nemovitostí těmito nájemníky a řádné plnění jejich povinností z nájemních smluv, poskytne slevu z ceny, která je v souladu s nařízením Komise (ES) č. 1407/2013 ze dne 18. 12. 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování EU na podporu „de minimis“, uveřejněno v č. 352/2013 Úřední věstník L na straně 1. Sleva se poskytuje ve výši 738.919,- Kč (slovy: sedm set třicet osm tisíc devětset devatenáct korun českých), maximálně však do výše 200.000 Eur v aktuálním kurzu platném ke dni, kdy Kupující doručí podepsanou smlouvu zpět Prodávajícímu. Nárok na poskytnutí slevy vzniká dnem, kdy Kupující doručí podepsanou smlouvu zpět Prodávajícímu.
3. Smluvní strany sjednávají, že kupní cena za Nemovitosti po poskytnutí slevy dle odst. 2 činí **10.064.081,- Kč** (slovy: deset milionů šedesát čtyři tisíc osmdesát jedna korun českých) (dále jen „Kupní cena“).
4. Pokud ke dni vzniku nároku na poskytnutí slevy výše slevy dle přepočtového kurzu vydaného Evropskou centrální bankou zveřejněného na <http://www.ecb.eu/stats/exchange/eurofxref/html/index.en.html> překročí 200.000 Eur, bude sleva poskytnuta maximálně v rozsahu 200.000 Eur přepočtených na koruny české. V takovém případě se Kupující zavazuje uhradit Prodávajícímu rozdíl mezi cenou Nemovitostí uvedenou ve Znaleckém posudku po odečtení maximální možné výše slevy dle odst. 2 a věty první tohoto odstavce 4 a Kupní cenou (dále jen „Rozdíl“) do 6 měsíců ode dne, kdy Kupující doručí podepsanou smlouvu zpět Prodávajícímu.
5. Převod vlastnického práva k Nemovitostem je dle ustanovení § 56 odst. 1 a 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů osvobozen od daně z přidané hodnoty.
6. Kupní cenu dle odstavce 3. tohoto článku smlouvy se Kupující zavazuje zaplatit Prodávajícímu na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy do 30 dnů od obdržení této smlouvy podepsané Prodávajícím. Pokud Kupující ve lhůtě 30 dnů od obdržení této smlouvy podepsané Prodávajícím Kupní cenu nezaplatí, je Prodávající oprávněn od smlouvy odstoupit. Prodávající je oprávněn od smlouvy odstoupit také tehdy, pokud Kupující neuhradí Rozdíl ve lhůtě dle odst. 4 tohoto článku smlouvy.
7. Dnem zaplacení Kupní ceny či Rozdílu je den, kdy je částka připsána na účet Prodávajícího.

8. Pro případ prodlení Kupujícího s úhradou Kupní ceny či Rozdílu Prodávajícímu dle tohoto článku smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1 % z Kupní ceny, kterou bude Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu v případě, že Prodávající využije svého práva od smlouvy odstoupit z důvodů uvedených v odst. 6 výše, jinak ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokutou není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši, ani nárok Prodávajícího na zaplacení Kupní ceny Kupujícím, nevyžije-li svého práva předvídaného odst. 6 výše.

#### IV.

##### Další ujednání

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se Znaleckým posudkem uvedeným v článku II. této smlouvy, a že byl seznámen se stavem Nemovitostí a jakožto právnické osobě založené výlučně nájemci bytů v Nemovitostech, kteří v současné době Nemovitosti fakticky užívají, je mu fyzický (technický) stav Nemovitostí znám, a v tomto stavu Nemovitosti kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
2. Nemovitosti nejsou zatíženy věcnými právy třetích osob.
3. Prodávající do 30 dnů ode dne, kdy na svůj účet obdržel celou Kupní cenu a za předpokladu, že od Kupujícího obdržel na určený účet v plné výši úhradu postoupených pohledávek způsobem předvídaným odst. 6. tohoto článku smlouvy, předloží tuto smlouvu příslušnému katastrálnímu úřadu k zápisu vkladu vlastnického práva podle ní do katastru nemovitostí. Kupující se zavazuje, že nepodá návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy samostatně, přičemž v případě porušení tohoto závazku je Prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a vznikne mu nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 % z Kupní ceny sjednané v čl. III. této smlouvy. Smluvní pokutou není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši.
4. Do 40 dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o zápisu, kterým byl povolen vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího, nebo ve lhůtě dohodnuté smluvními stranami, budou zástupcem Prodávajícího předány Nemovitosti Kupujícímu. Předání a převzetí Nemovitostí bude potvrzeno podpisem protokolu o předání a převzetí Nemovitostí oběma smluvními stranami (dále jen „**Protokol**“). Prodávající se zavazuje Kupujícího písemně informovat o termínu fyzického předání Nemovitostí nejméně se sedmidenním předstihem. Obě smluvní strany jsou oprávněny v Protokolu uvést výhrady či námítky k předávání Nemovitostí, přičemž druhá smluvní strana je povinna se k nim v Protokolu vyjádřit a smluvní strany jsou zároveň oprávněny v Protokolu uvést případně způsob a čas odstranění zjištěného a nesporného nedostatku. Přílohou Protokolu učiní Prodávající veškeré nezbytné dokumenty vázící se k Nemovitostem, které má k dispozici a jsou pro Kupujícího nezbytné k řádnému výkonu jeho vlastnického práva jako je např. stavební a technická dokumentace, pasporty budov, bytů a nebytových prostor, platné revizní zprávy (např. elektroinstalace, hromosvody, výtahy, hydranty apod.), dokumenty vztahující se k jednotlivým bytům (nájemní smlouvy, rozhodnutí o přidělení bytu, evidenční listy, osvědčení o přechodech nájmu bytů apod.) či nebytovým prostorům (nájemní smlouvy, souhlasy se stavebními úpravami, doklady o uznaných nákladech apod.), veškerá rozhodnutí a opatření orgánů státní správy vázící se k Nemovitostem, průkaz energetické náročnosti budovy apod. K datu fyzického předání Nemovitostí bude Prodávajícím ukončen smluvní vztah s dodavatelem energií do Nemovitostí a poskytovatelem ostatních služeb souvisejících s Nemovitostmi, přičemž smluvní strany se zavazují k tomuto okamžiku provést odečet příslušných patních měřidel a zaznamenat zjištěné stavy v Protokolu. Smluvní strany

výslovně sjednávají, že Prodávající provede nejpozději do 2 měsíců od podpisu předávacího Protokolu vyúčtování záloh na úhradu plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor, tak, že předmětem vyúčtování zálohových plateb služeb budou služby spojené s užíváním v členění na jednotlivé byty a nebytové prostory.

V rámci tohoto vyúčtování se Prodávající zavazuje provést na vlastní náklady mimořádné odečty měřidel a to jak patních, tak i v jednotlivých bytech a nebytových prostorech. Prodávající se dále zavazuje k úhradě nákladů spojených s provedením vyúčtování zálohových plateb služeb.

Prodávající se zavazuje vyrovnat nedoplatky a přeplatky z vyúčtování zálohových plateb služeb s jednotlivými bývalými nájemci.

Prodávající se zavazuje vyrovnat s Kupujícím nájemné od data vzniku právních účinků vkladu nejpozději do 15 dnů od převzetí nemovitosti Kupujícím.

5. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Nemovitostí, včetně užitků přechází na Kupujícího dnem podání návrhu na vklad jeho vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že ode dne fyzického předání Nemovitostí vykonává Kupující všechna práva a povinnosti vlastníka, včetně práva hospodařit s byty a nebytovými prostory v Nemovitostech a daňových a dalších povinností stanovených obecně závaznými právními předpisy. Veškeré náklady spojené s výkonem těchto práv a povinností hradí ode dne předání Kupující. Správu a provoz Nemovitostí v době ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí do dne fyzického předání Nemovitostí Kupujícímu zajišťuje Prodávající, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. K vyúčtování takto poskytnutých služeb a nákladů vzniklých Prodávajícímu dojde zároveň s vyúčtováním záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytů nebo nebytových prostor dle odst. 4 tohoto článku smlouvy.
6. Pro případ, že k poslednímu dni měsíce, ve kterém byl Kupující založen, byli nájemci či uživatelé bytů a nájemci či uživatelé nebytových prostor v Nemovitostech v prodlení se zaplacením nájemného, bezdůvodného obohacení vzniklého v souvislosti s užíváním bytů či nebytových prostor, nebo úhrady za plnění poskytovaná s jejich užíváním, nebo záloh na ně, s úhradou vyúčtování za plnění poskytovaná s užíváním bytů (s výjimkou úhrad záloh a vyúčtování za plnění poskytovaná s užíváním bytů za rok 2017), či s úhradou příslušenství k pohledávkám vzniklým z uvedených titulů, bylo mezi smluvními stranami dohodnuto, že uzavřou spolu s touto smlouvou také smlouvu o postoupení pohledávek, ve které se Kupující zaváže uhradit cenu postupovaných pohledávek ve stejné lhůtě jako Kupní cenu. V případě, že do data podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem vzniknou Prodávajícímu další pohledávky ze stejného titulu, zavazují se smluvní strany uzavřít smlouvu o postoupení těchto dalších pohledávek.
7. Kupující se zavazuje bezodkladně informovat o nabytí vlastnického práva k Nemovitostem a jejich fyzickém převzetí spolu s údaji o platebních podmínkách nájemce bytů a nebytových prostor v Nemovitostech.
8. Daň z nabytí nemovitých věcí hradí Kupující.
9. Poplatek za návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem dle této smlouvy se zavazuje uhradit Prodávající.

## V.

### Odstoupení od smlouvy

1. Prodávající je oprávněn kromě případů sjednaných v jiných ustanoveních této smlouvy od této smlouvy odstoupit i v kterémkoli z následujících případů:
  - a) nebude-li současně s touto smlouvou uzavřena smlouva o postoupení pohledávek či následně smlouva o postoupení dalších pohledávek předvídané čl. II. odst. 6 této smlouvy;
  - b) poruší-li Kupující svůj závazek vyplývající ze smlouvy o postoupení pohledávek předvídané dle čl. II. odst. 6 této smlouvy nebo neuzavře-li za podmínek v ní sjednaných smlouvu o postoupení dalších pohledávek;
  - c) dojde-li k odstoupení od kterékoli ze smluv uvedených výše pod písm. a) či bude-li některá z těchto smluv shledána neplatnou;
  - d) nezaplatí-li Kupující řádně a včas cenu pohledávek podle smlouvy o postoupení pohledávek nebo rozdíl dle smlouvy o postoupení dalších pohledávek.

Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, je v takovém případě každá smluvní strana povinna vrátit vše, co podle této smlouvy nabyla a Kupující je výslovně povinen vrátit Prodávajícímu veškeré dokumenty, které mu dle této smlouvy Prodávající k Nemovitostem předal, přičemž porušením této povinnosti vzniká nárok Prodávajícího na úhradu smluvní pokuty ve výši 0,5 % z Kupní ceny. Smluvní pokutou není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ujednání o smluvní pokutě v tomto ustanovení smlouvy trvá i v případě zániku této smlouvy. Odstoupení od smlouvy nabude účinnosti dnem doručení odstoupení druhé smluvní straně.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Pokud však některá ze smluvních stran podepíše smlouvu s jakoukoli změnou, odchylkou nebo dodatkem, byť nepodstatného charakteru a druhá strana takovou změnu, odchylku či dodatek následně neschválí, nedojde k uzavření této smlouvy.
2. Vlastnictví k Nemovitostem nabude Kupující vkladem vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad. Tímto dnem přecházejí na Kupujícího veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím Nemovitostí včetně dalších práv a závazků, které na Kupujícího podle této smlouvy přecházejí.
3. V případě, že katastrální úřad pravomocně ukončí řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem pro Kupujícího jinak než povolením a provedením tohoto vkladu, zavazují se smluvní strany k vzájemné součinnosti vedoucí ke splnění nezbytných náležitostí potřebných pro povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem pro Kupujícího včetně případně uzavření nové kupní smlouvy, bude-li tato smlouva shledána jako nezpůsobilá pro dosažení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem pro Kupujícího, přičemž nová kupní smlouva bude jinak totožného znění jako tato smlouva, včetně zachování data přechodu nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Nemovitostí včetně užitků na Kupujícího dle čl. IV. odst. 5. této smlouvy. Nový návrh na vklad na základě této smlouvy či případně nové smlouvy dle předchozí věty bude oprávněn podat Prodávající. Smluvní strany se dále pro případ, že katastrální úřad shledá v návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí odstranitelné nedostatky v rámci řízení o povolení vkladu, zavazují učinit nezbytné úkony vedoucí k odstranění těchto nedostatků.

4. Smluvní pokuty uvedené v této smlouvě jsou splatné do 15 dnů po doručení výzvy smluvní strany, která má na jejich uhrazení nárok. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě zániku této smlouvy nezaniká povinnost zaplatit smluvní pokutu, jestliže již nárok na její zaplacení vznikl.
5. Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž Prodávající obdrží tři stejnopisy, Kupující dva stejnopisy a jeden stejnopis je určen příslušnému katastrálnímu úřadu pro provedení vkladu. Podpisy smluvních stran budou na všech stejnopisech úředně ověřeny.
6. Jakékoli změny či dodatky této smlouvy musí být učiněny písemnou formou a musí být podepsány oběma smluvními stranami.
7. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v registru smluv, který je veřejně přístupný a který obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu (plnění) smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a plný text této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v evidenci smluv Města Neratovice, která bude přístupná dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu dohody a datum jejího uzavření.
8. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy osoby, které jsou oprávněny tuto smlouvu za smluvní strany uzavřít. Kupující rovněž prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil s Pravidly, v souladu s nimiž je tato smlouva uzavřena.


Přílohy:

- č. 1: Práva a povinnosti z právních vztahů (přehled nájemních smluv)

V Neratovicích dne 23-08-2018

V Neratovicích dne 4.9.2018

Prodávající:  Mgr. Lenka Mrzilková, starostka	Kupující:   předseda představenstva
	Kupující:

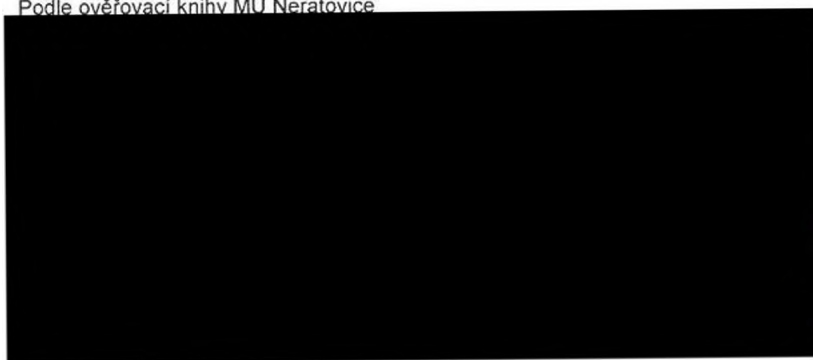
	 místopředseda představenstva
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Doložka podle § 41 odst. 1 zákona o obcích

Uzavření této kupní smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Neratovice na svém řádném zasedání konaném dne 28. 3. 2018, usnesením č. 2/10.2/2018.

Záměr prodeje Nemovitostí byl zveřejněn na úřední desce města Neratovice dne 22. 1. 2018 a z úřední desky sejmuto dne 15. 3. 2018; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města Neratovice. Tento záměr byl schválen Zastupitelstvem města Neratovice na jeho řádném zasedání dne 28. 3. 2018, usnesením č. 2/10.2/2018.

Podle ověřovací knihy MÚ Neratovice



Podle ověřovací knihy MÚ Neratovice



Podle ověřovací knihy MÚ Neratovice





Příloha č. 1 Práva a povinnosti z právních vztahů (přehled nájemních smluv) **Za Obchody 844 - 845**

Jméno	Příjmení	č. bytu	Pozn.
