**KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU JEDNOTKY**

1.

**Městská část Praha 3**, Praha 3, Havlíčkovo nám. 9, PSČ 130 00

jednající : Mgr. Alexanderem Bellu, starostou městské části

IČ : 063 517

bankovní spojení : č.ú. 46017-2000781379/0800

variabilní symb. : 4491

jako strana prodávající na straně jedné (dále uváděna jako „prodávající“ nebo „městská část“)

a

2.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Manželé |  |  |  |  |  |
| titul | : |  |  |  |  |
| jméno | : | **Tomáš** | **Daniela** |  |  |
| příjmení | : | **Fejfárek** | **Fejfárková** |  |  |
| narozen(a) | : |  |  |  |  |
| rodné číslo | : |  |  |  |  |
| státní občanství | : |  |  |  |  |
| stav | : |  |  |  |  |
| trvalý pobyt | : |  149 00 Praha 11 - Chodov | 149 00 Praha 11 – Chodov |  |  |

jako strana kupující na straně druhé (dále uváděn jako „kupující“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**KUPNÍ SMLOUVU**

**o převodu vlastnictví jednotky podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku s ujednáním o věcném právu výhrady zpětné koupě podle ustanovení § 2135 a násl. občanského zákoníku a o zřízení věcného břemene podle § 1257 a násl. občanského zákoníku *(*dále jen „tato smlouva“ nebo "kupní smlouva")**

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Prodávajícímu byl na základě zák. č. 131/2000 Sb., v platném znění, o hlavním městě Praze, a na základě Statutu hlavního města Prahy svěřen do správy dům č.p. 446, 450, 449 ve vlastnictví hl. m. Prahy, který je součástí pozemku parc.č. 1856/4, zast.pl. a nádvoří, (dále jen „dům“) a pozemky parc.č. 1856/4, zast.pl. a nádvoří, parc.č. 1856/7, ostatní plocha – jiná plocha parc.č. 1856/27, ostatní plocha – zeleň, parc.č. 1856/28, ostatní plocha – zeleň, parc.č. 1856/29, ostatní plocha – zeleň, parc.č. 1856/30, ostatní plocha – zeleň, parc.č. 1856/31, ostatní plocha – jiná plocha a parc.č. 1856/32, ostatní plocha – zeleň, vše v katastrálním územíŽižkov (dále jen „nemovitá věc“).

2. Prohlášením vlastníka ze dne 18.7.2018 bylo vlastnické právo k nemovité věci rozděleno na vlastnické právo k jednotkám. Zápisem tohoto prohlášení do veřejného seznamu (katastr nemovitostí) byla vymezena jednotka č. 449/1, umístěná v 1. nadzemním podlaží domu, s tím, že tato jednotka ve smyslu ustan. § 1159 zák. č. 89/2012 Sb. zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu o celkové podlahové ploše 37,2 m2, podíl na společných částech, ke kterým patří též pozemek parc.č. 1856/4, na kterém je dům zřízen, a funkčně spojené pozemky parc.č. 1856/7, parc.č. 1856/27, parc.č. 1856/28, parc.č. 1856/29, parc.č. 1856/30, parc.č. 1856/31 a parc.č. 1856/32 v rozsahu ideálních 372/51534 (dále také jen „jednotka“). Vlastnictví jednotky č. 449/1 je zapsáno na příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Žižkov.

**II.**

**Vymezení předmětu koupě**

1. Předmětem koupě dle této smlouvy je jednotka č. 449/1 uvedená v článku I odst. 2 této smlouvy. Vymezení jednotky č. 449/1 je součástí prohlášení vlastníka ze dne 18.7.2018 dle předchozího článku smlouvy, kde je podrobně popsán byt včetně všech součástí a příslušenství a společné části nemovité věci, jež jsou zahrnuty v jednotce č. 449/1. Kupující prohlašuje, že se s prohlášením vlastníka před podpisem této smlouvy seznámil.

2. Výše spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci je dána poměrem podlahové plochy bytu zahrnutého v převáděné jednotce k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v domě.

**III.**

**Předmět smlouvy**

1. Prodávající touto kupní smlouvou prodává kupujícímu předmět koupě uvedený v článku II. odst. 1 této smlouvy, a kupující tento předmět koupě kupuje do společného jmění manželů a zavazuje se zaplatit prodávajícímu kupní cenu podle čl. IV. a V. této smlouvy.

**IV.**

**Kupní cena**

1. Kupní cena se sjednává dohodou smluvních stran v částce **848.141,80 Kč** (slovy: osm set čtyřicet osm tisíc jedno sto čtyřicet jedna korun českých osmdesát haléřů), z toho kupní cena bytu činí 816.874,80 Kč (slovy: osm set šestnáct tisíc osm set sedmdesát čtyři korun českých osmdesát haléřů).

2. Podkladem pro stanovení kupní ceny je znalecký posudek č. 6069-34/2018, vyhotovený soudním znalcem Ing. Janem Melšem. Cena podílu na pozemku/pozemcích, jež tvoří společnou část nemovité věci je určena podle cenové mapy pozemků ke dni schválení záměru prodeje.

**V.**

**Platební podmínky a zajištění závazku zaplatit kupní cenu**

1. Kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu 848.141,80 Kč z vlastních prostředků převodem na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy ve lhůtě 30- ti dnů ode dne předání jednoho výtisku této smlouvy podepsané oběma smluvními stranami kupujícímu.

2. Pro případ prodlení kupujícího se zaplacením kupní ceny delším než 30 dnů ode dne předání oboustranně podepsané kupní smlouvy kupujícímu se sjednává povinnost kupujícího zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10% z kupní ceny sjednané v čl. IV. této smlouvy, kterou je kupující povinen prodávajícímu zaplatit do 15 dnů od výzvy prodávajícího k úhradě smluvní pokuty. Smluvní pokutu je kupující povinen zaplatit bez ohledu na to, zda porušení smluvní pokutou zajištěné povinnosti zavinil či nikoliv. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen závazek splnit utvrzenou povinnost.

3. Pokud kupující neuhradí kupní cenu v plné výši ani ve lhůtě 60 dnů ode dne předání oboustranně podepsané kupní smlouvy kupujícímu, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit a požadovat náhradu veškerých prokazatelných nákladů, které vynaložil v souvislosti s uzavřením této smlouvy, jakož i škody, která mu v důsledku odstoupení od smlouvy vznikla. Odstoupením od této smlouvy nejsou dotčeny nároky prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty a úroků z prodlení.

4. Pro případ, kdy kupující nebude moci uhradit celou kupní cenu nejdéle před podáním návrhu na vklad práva podle této smlouvy do veřejného seznamu, zavazuje se sepsat notářský zápis, pořízený notářem určeným prodávajícím a podle pokynů prodávajícího na náklad kupujícího, o dohodě smluvních stran, kterou se kupující zaváže splnit své peněžité povinnosti podle této smlouvy, a v níž svolí, aby podle tohoto zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí nebo exekuce, jestliže tyto své povinnosti řádně a včas nesplní (dále jen „ Notářský zápis“).

5. Kupující není oprávněn započítat žádné své splatné pohledávky za prodávajícím vůči peněžitým pohledávkám prodávajícího za ním podle této smlouvy.

**VI.**

**Práva a závazky**

1. Na vlastníky jednotek přechází práva a závazky v souvislosti s uzavřením smluv na odběr pitné vody a stočného, odvozu domovního odpadu, odběru elektrické energie, odběru plynu pro společné části, údržbu výtahů a správu budovy.

2. Na vlastníky jednotek a jejich právní nástupce přecházejí práva a povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy č. S/460/04, uzavřené dne 7.7.2004 mezi hl. m. Prahou a Městskou částí Praha 3 na umístění otočné kamery č. 315 Městského kamerového systému na části fasády – na nároží domu Jeseniova 41/449 v úrovni 8. patra včetně umístění rozvaděče a souvisejícího technologického zařízení, které bylo realizováno na základě Sdělení k ohlášení stavebních úprav, vydaného dne 9.5.2004 Odborem výstavby ÚMČ Praha 3, pod č.j. UMCP3 10338/2004; OV/04/1890/Ru.

3. Na vlastníky jednotek a jejich právní nástupce přechází závazek, vyplývající ze Smlouvy o umístění elektronických komunikací, uzavřené dne 26.5.2017 mezi Městskou částí Praha 3 a UPC Česká republika, a.s., IČO 00562262, který spočívá v povinnosti zachovat v budově zařízení a rozvody pro jednosměrné šíření televizních signálů, provozované společností UPC Česká republika, a.s., IČO 00562262, se sídlem Praha 4, Nusle, Závišova 502/5, PSČ 140 00, včetně povinnosti umožnit do budovy vstup osobám pověřeným zajišťováním provozu, údržby a oprav tohoto zařízení, a to vše v souladu se zákonem o elektronických komunikacích.

4. Na vlastníky jednotek a jejich právní nástupce přechází právo odběru tepla a TUV z kotelny, umístěné v budově č.p. 395, na pozemku parc.č. 1856/2, k.ú. Žižkov, Ostromečská 5, a současně přechází na vlastníky jednotek povinnost hradit odebrané teplo a teplou vodu, a podílet se poměrnou částí na provozu a údržbě kotelny, umístěné v budově č.p. 395.

5. Na vlastníky jednotek a jejich právní nástupce přechází závazek spočívající v povinnosti strpět bezúplatně umístění napojení odvětrání podzemních garáží, situovaných pod pozemkem parc.č. 1856/1, k.ú. Žižkov, do vzduchotechnické šachty, umístěné při severní obvodové zdi domu č.p. 449, k.ú. Žižkov, Jeseniova 41, a dále napojení požárního vodovodu předmětných podzemních garáží na rozvod vody, umístěný v 1.PP domu č.p. 446, k.ú. Žižkov, Jeseniova 37, včetně povinnosti umožnit přístup osob pověřených zajišťováním provozu, údržby a oprav k tomuto zařízení. Vlastník má možnost tento závazek dle svého uvážení požadovat zřídit i ve formě věcného břemene, a to nejlépe, nikoli výlučně s prvním převodem jednotky v domě.

6. Na kupující přechází závazek umožnit k tomu příslušným orgánům kontrolu stavu obálky či střechy budovy, na jejichž zateplení byla prodávajícímu poskytnuta dotace Státního fondu životního prostředí z programu „Nová zelená úsporám“ a závazek zdržet se zásahů do obálky (střechy) budovy, které by mohly znehodnotit zateplení a v důsledku toho narušit energetické úspory budovy, a to nejméně po dobu 10 let.

7. Na vlastníky jednotek a jejich právní nástupce přecházejí práva a povinnosti, vyplývající z nájemní smlouvy č.j. 1256/98/Lan, S/860/98, uzavřené dne 18.11.1998 mezi Městskou částí Praha 3 a p. Petrem Šustou na dobu neurčitou na užívání nebytového prostoru pro skladové účely, a to jedné místnosti v přízemí domu č.p. 446, Jeseniova 37 (dle stavebního určení místnost na odpadky).

8. Na vlastníky jednotek přechází závazek uzavřít na výzvu prodávajícího, případně oprávněného PREdistribuce, a.s. IČ: 27376516 smlouvu o zřízení věcného břemene ke zřízení, provozu, opravám a údržbě rozvodných skříní a kabelového vedení jako Součást distribuční soustavy na pozemcích parc.č. 18656/31 a parc.č. 1856/32, k.ú. Žižkov.

9. Kupující je v případě převodu jednotky povinen zajistit, aby byl budoucí vlastník jednotky zavázán ve stejném rozsahu jako je kupující dle článku VI. této smlouvy včetně tohoto ujednání.

10. Na nemovité věci neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena nebo jiná omezení vlastnických práv, vyjma výše uvedených.

**VII.**

**Prohlášení kupujícího**

1. Kupující prohlašuje, že je nájemcem bytu zahrnutého v jednotce č. 449/1, a že je seznámen se současným fyzickým stavem a jakostí předmětu koupě, tak jak je popsán ve znaleckém posudku specifikovaném v čl. IV. odst. 2 této smlouvy, a v tomto stavu a jakosti jej do svého vlastnictví kupuje.

2. Kupující dále prohlašuje, že jednotku, která je předmětem koupě dle této smlouvy, fakticky a řádně užívá a nedluží za nájem a služby s jejím užíváním spojené.

3. Kupující prohlašuje, že se seznámil s obsahem návrhu stanov společenství vlastníků, s návrhem souhlasí a zavazuje se k těmto stanovám společenství vlastníků přistoupit.

4. Kupující dále prohlašuje, že se zavazuje dodržovat jako vlastník jednotky v domě veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění.

5. Kupující výslovně prohlašuje, že se zavazuje zachovat jednotku k účelům trvalého bydlení, a to minimálně v rozsahu, jaký byl ke dni koupě.

6. Kupující prohlašuje, že byl prodávajícím seznámen s průkazem energetické náročnosti domu, resp. s vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky.

7. Kupující prohlašuje, že byl seznámen s obsahem potvrzení správce domu o dluzích souvisejících se správou domu a pozemku, respektive o tom, že takové dluhy nejsou.

**VIII.**

**Převod vlastnictví a přechod nebezpečí škody na věci**

1. Sjednává se, že návrh na vklad vlastnického práva a věcných práv podle této kupní smlouvy bude podán společný. Návrh na vklad vlastnických práv bude sepsán prodávajícím ve dvou vyhotoveních, která podepíší smluvní strany současně s podpisem kupní smlouvy kupujícím. Podepsané vyhotovení návrhu na vklad společně s akceptovanou kupní smlouvou převezme prodávající, který poté podá návrh na vklad k potvrzení správnosti Magistrátu hl.m. Prahy. Po potvrzení návrhu na vklad Magistrátem hl. m. Prahy a poté, co kupující splnil svou povinnost zaplatit kupní cenu / první část kupní ceny, nebo předložil prodávajícímu jím podepsaný notářský zápis, je prodávající povinen bez zbytečného odkladu podat příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad práv dle této smlouvy. Kupující je povinen zdržet se podání vlastního návrhu na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy. Porušení této povinnosti kupujícího je porušením této smlouvy podstatným způsobem a zakládá právo prodávajícího od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od této smlouvy nejsou dotčeny nároky prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty a úroků z prodlení.

2. Právní mocí rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu vlastnických práv dle této smlouvy přejdou s účinky ke dni podání návrhu na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí na kupujícího veškerá práva a povinnosti vlastníka jednotky.

3. Vzhledem ke skutečnosti, že kupující již předmět koupě vymezený v čl. II. kupní smlouvy v době uzavření této smlouvy užívá, přechází na něj nebezpečí škody na věci uzavřením této kupní smlouvy.

**IX.**

**Ostatní ujednání**

1. Prodávající poskytl kupujícímu slevu 10% z kupní ceny bytu, tj. 116.696,40 Kč, a to na základě níže uvedeného závazku nepřevést předmět koupě po dobu 10 let od vkladu vlastnického práva dle této smlouvy na třetí osobu.

2. Kupující se zavazuje, že po dobu 10 let ode dne nabytí vlastnického práva k  jednotce nepřevede jednotku na třetí osobu, přičemž za převod vlastnictví jednotky na třetí osobu se pro tyto účely nepovažuje převod vlastnického práva na děti, vnuky, manžela v rámci zúžení, rozšíření či vypořádání společného jmění nebo na partnera ve smyslu zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství, v platném znění.

3. V případě porušení závazku nepřevést jednotku na třetí osobu uhradí kupující prodávajícímu smluvní pokutu ve výši poskytnuté slevy 116.696,40 Kč ve lhůtě 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení pokuty.

4. Za účelem zajištění závazku kupujícího uvedeného v odstavci 1 tohoto článku smlouvy se sjednává věcné právo výhrady zpětné koupě ve prospěch prodávajícího na dobu určitou 10 let s tím, že výhrada zpětné koupě bude z veřejného seznamu vymazána na základě žádosti kupujícího, popř. jeho právního nástupce, jejíž součástí bude osvědčení, že jednotka nebyla převedena na třetí osobu, vyjma osob uvedených v odst. 2 tohoto článku, na jeho náklady, po uplynutí desetileté lhůty ode dne nabytí vlastnictví. Pro případ uplatnění práva zpětné koupě není prodávající povinen nad rámec zákonné povinnosti vrátit kupní cenu sjednanou touto smlouvou hradit kupujícímu žádnou úplatu.

5. V případě využití věcného práva výhrady zpětné koupě, bude kupní cena plněna nejprve na umoření dluhu zajištěného zástavním právem váznoucím na předmětné jednotce ve prospěch zástavního věřitele, je-li takovýmto právem jednotka zatížena, a zbývající částka bude připsána na účet vlastníka jednotky.

6. Daň z nabytí nemovitých věcí hradí podle zák. č. 254/2016 Sb., kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí kupující.

**X.**

**Společná ustanovení**

1. Náklady spojené s uzavřením této kupní smlouvy nese každá strana ze svého. Náklady spojené se správním řízením o vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí podle této kupní smlouvy hradí kupující. Kupující při podpisu této smlouvy předal prodávajícímu kolkovou známku v hodnotě 1.000,- Kč, což prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje a zavazuje se tuto kolkovou známku použít na úhradu správního poplatku spojeného se vkladem vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

2. Doručuje-li se listina podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní druhé smluvní straně, doručuje se na adresu sdělenou druhou smluvní stranou, na adresu kde se druhá smluvní strana zdržuje, případně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Činí-li se podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní písemné adresné právní jednání, doručuje se buď osobně, u prodávajícího výlučně do podatelny úřadu městské části, nebo doporučenou zásilkou s doručenkou do vlastních rukou prostřednictvím České pošty s.p. V případě, že písemnosti budou provozovatelem poštovní služby vráceny prodávajícímu jako nedoručené, považuje se pro účely této smlouvy za den doručení takové zásilky den, kdy byla zásilka uložena na dodací poště.

3. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této kupní smlouvy, pak taková neplatnost nebo nevymahatelnostnebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost ostatních závazků z této kupní smlouvy.

4. Právní vztahy v této smlouvě výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.

5. Tato smlouva byla vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž každý kupující obdrží jeden a prodávající dva, jeden stejnopis bude použit pro potřeby vkladu do katastru nemovitostí.

6. Nedílnou součást této smlouvy tvoří příloha č. 1 - Půdorysná schémata určující polohu jednotek a společných částí budovy s údaji o podlahových plochách jednotek.

7. Podepsáním této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany Městské části Praha 3 uveřejněny, a to i v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

8. Smluvní strany této kupní smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle, poctivě a v dobré víře, s tím, že úmysl je oběma smluvním stranám dobře znám a obě smluvní strany rozumí všem užitým výrazům, na projev čehož připojují své podpisy.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| V Praze dne ................ |  | V Praze dne ................ |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Prodávající: |  | Kupující : |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| ................................................... |  | ................................................. |
| Mgr. Alexander Bellu |  |  Tomáš Fejfárek |
| starosta městské části |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  | ................................................. |
|  |  |  Daniela Fejfárková |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Podle ustanovení §43, zák.č. 131/2000 Sb., v platném znění, o hlavním městě Praze, potvrzuji svým podpisem, že byly splněny podmínky pro platnost tohoto právního úkonu. Záměr byl zveřejněn od 16.2.2018 do 5.3.2018.

Prodej byl schválen usnesením ZMČ č. 398 ze dne 12.6.2018.

|  |  |
| --- | --- |
| ....................................................... | ................................................... |
| pověřený člen zastupitelstva | pověřený člen zastupitelstva |