

Smlouva o převodu vlastnického práva k bytové jednotce

Dnešního dne uzavřeli účastníci (smluvní strany):

Městská část Praha 21

IČ: 00240923

se sídlem Staroklánovická 260, 190 16 Praha 9
zastoupena starostkou Karlou Jakob Čechovou

jako **prodávající** na straně jedné [dále jen „prodávající“]

a

manželé:

Michal Janeček

a

Michaela Janečková

jako **kupující** na straně druhé [společně dále v jednotném čísle jen „kupující“]

ve smyslu ust. §2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“),
tuto kupní smlouvu č. SML/0239/2017:
(dále jen „smlouva“)

1. úvodní ustanovení

- 1.1. Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy je Hlavní město Praha výlučným vlastníkem bytové jednotky specifikované v čl. 2.1 – 2.4. této smlouvy, přičemž na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává *Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů*, je bytová jednotka specifikovaná v čl. 2.1. – 2.4. této smlouvy svěřena do správy prodávajícího, který vykonává práva a povinnosti vlastníka.
- 1.2. Prodej bytové jednotky kupujícímu byl schválen usnesením Zastupitelstva Městské části Praha 21 č. ZMČ18/0285/17 ze dne 18.12.2017, a to v souladu s pravidly prodeje bytů spravovaných Městskou částí Praha 21 schválenými usnesením Zastupitelstva Městské části Praha 21 č. ZMČ15/0235/17 ze dne 20.3.2017.

2. předmět prodeje

- 2.1. Předmětem prodeje je bytová jednotka č. 1627/66 [dále jen „Bytová jednotka“], umístěná v 9. NP budovy č.p. 1627 [dále jen „Budova“] stojící na pozemku parc. č. 4303 [dále jen „Pozemek“], to vše se nacházející v katastrálním území Újezd nad Lesy, zapsané na LV č. 2848 (Budova a Pozemek) a LV č. 2951 (Bytová jednotka) u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 2.2. Součástí Bytové jednotky je spoluvlastnický podíl na společných částech Budovy o velikosti 7718/406494 a spoluvlastnický podíl na Pozemku o velikosti 7718/406494.
- 2.3. Bytová jednotka, její součásti a příslušenství jsou dále specifikovány ve znaleckém posudku č. 3387-197/2017 ze dne 10.7.2017, vypracovaném znalcem Ing. Evou Fronovou. Smluvní strany prohlašují, že se před podpisem této smlouvy s obsahem znaleckého posudku seznámily.
- 2.4. Bytová jednotka spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech Budovy a spoluvlastnickým podílem na Pozemku, se všemi součástmi a příslušenstvím, tvoří předmět převodu dle této smlouvy [dále jen „Předmět převodu“].

3. projev vůle

- 3.1. Prodávající za podmínek stanovených touto smlouvou prodává kupujícímu Předmět převodu (jak je uveden a specifikován v čl. 2.1. – 2.4. této smlouvy) se všemi součástmi a příslušenstvím, tak jak jej dosud sám vlastnil, a kupující takto Předmět převodu kupuje do společného jmění manželů, to vše za dohodnutou kupní cenu uvedenou dále v čl. 4.1. této smlouvy.

4. kupní cena a způsob placení kupní ceny

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena za prodej Předmětu převodu dle této smlouvy činí celkem 2.608.000,- Kč (slovy: dva-milióny-šest-set-osm-tisíc korun českých) [dále jen „Kupní cena“]. Součástí Kupní ceny je rovněž cena za vypracování znaleckého posudku, zpracování kupní smlouvy a správní poplatek za vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly, že Kupní cena dle čl. 4.1. této smlouvy bude uhrazena tak, že:
 - 4.2.1. část Kupní ceny ve výši 100.000,- Kč (slovy: sto-tisíc korun českých) kupující uhradil již před podpisem této smlouvy.
 - 4.2.2. zbývající část Kupní ceny ve výši 2.508.000,- Kč (slovy: dva-milióny-pět-set-osm-tisíc-korun českých) bude kupujícím uhrazena:
 - a) zápočtem nevyčerpaného předplaceného nájemného
 - b) převedením
 - c) prostřednictvím hypotečního úvěru ve výši 1.900.000,- Kč, sjednaného u Hypoteční banky, a.s., Radlická 333/150, 150 57 Praha 5 (dále jen „Banka“).
- 4.3. Banka část kupní ceny dle čl. 4.2.2 písm. c) ve výši 1.900.000,- Kč (slovy: jeden-milión-devět-set-tisíc korun českých) převede na bankovní účet prodávajícího č. 2000709369/0800 pod variabilním symbolem 1627662017, a to nejpozději do 14 pracovních dnů ode dne předložení návrhu na vklad zástavního práva ve prospěch Banky s razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu s vyznačením skutečnosti, že byl spolu s povinnými přílohami tento návrh doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 4.4. Kupní cena se považuje za řádně uhrazenou v okamžiku, kdy bude připsána na bankovní účet prodávajícího.
- 4.5. K zajištění hypotečního úvěru kupujícího dle čl. 4.2.2. písm. c) této smlouvy se prodávající zavazuje uzavřít s Bankou smlouvu o zřízení zástavního práva k Předmětu převodu, a to do výše 2.280.000,- Kč (slovy: dva-milióny-dvě-stě-osmdesát-tisíc korun českých).

5. prohlášení kupujícího

- 5.1. Kupující prohlašuje, že:
- 5.1.1. ke dni podpisu této smlouvy na základě práva nájmu užívá Bytovou jednotku tvořící Předmět převodu, a že je mu stav Předmětu převodu dobře znám, přičemž proti tomuto nemá žádné výhrady.
 - 5.1.2. vůči prodávajícímu nemá dluh na nájemném a službách spojených s užíváním Bytové jednotky.
 - 5.1.3. mu není známo, že by byl účastníkem nějakého soudního, správního nebo rozhodčího či jiného řízení, jehož možný výsledek by mu bránil uzavřít tuto smlouvu a plnit závazky z ní plynoucí.
 - 5.1.4. není v úpadku ani v situaci, kdy by mu úpadek hrozil, a že mu nejsou známy ani žádné jiné okolnosti, které by bránily převodu Předmětu převodu na jeho osobu a řádnému plnění jeho závazků dle této smlouvy.
 - 5.1.5. je schopen zajistit řádnou úhradu Kupní ceny dle této smlouvy (má zajištěné peněžní prostředky na řádnou úhradu Kupní ceny).
 - 5.1.6. bude jako vlastník Bytové jednotky v Budově dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z ustanovení § 1175 a násl. občanského zákoníku, nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a z dalších právních předpisů upravujících bytové spoluvlastnictví, jakož i povinnosti vyplývající z prohlášení vlastníka a stanov společenství vlastníků jednotek.
 - 5.1.7. se seznámil s obsahem průkazu energetické náročnosti Budovy, který mu prodávající předložil, a jehož ověřenou kopii mu prodávající před podpisem této smlouvy předal.
- 5.2. Kupující dále prohlašuje a prodávajícího ubezpečuje, že po dobu 5 let ode dne účinnosti této smlouvy Předmět převodu nepronajme, neprodá, nedaruje ani jinak nezccízí.

6. nabytí vlastnického práva

- 6.1. Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu převodu provedením vkladu tohoto práva do katastru nemovitostí. Do dne pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány.
- 6.2. Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou součinnost ke splnění všech náležitostí a požadavků příslušného katastrálního úřadu. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech, po odstranění zjištěných vad, odpovídat obsahu této smlouvy, a to nejpozději do čtyř měsíců od právní moci zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu. Toto ujednání, a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající, považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 a násl. občanského zákoníku.
- 6.3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podá prodávající, a to do 10 dní ode dne, kdy bude řádně uhrazena celková Kupní cena Předmětu převodu dle čl. 4.1. této smlouvy.
- 6.4. Proávající se zavazuje uhradit správní poplatek za vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

7. ostatní ujednání

- 7.1. Vzhledem ke skutečnosti, že kupujícímu ke dni podpisu této smlouvy svědčí nájemní právo k Předmětu převodu a kupující Předmět převodu i fakticky užívá, dohodly se smluvní strany, že nedejde k fyzickému předání Předmětu převodu. Kupující Předmět převodu přebírá ve stavu tak, jak stojí a leží ke dni uzavření této smlouvy. Nebezpečí nahodilé škody, poškození či zničení Předmětu převodu přechází na kupujícího dnem uzavření této smlouvy.
- 7.2. Kupující se zavazuje od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po dni podpisu této smlouvy hradit předepsané zálohy na služby spojené s užíváním Předmětu převodu přímo Společenství vlastníků jednotek Žišovská č.p. 1627, IČ: 26732041, resp. pověřenému správci [dále jen

„Společenství vlastníků“]. Kupující se dále zavazuje od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po dni podpisu této smlouvy hradit příspěvek na správu Budovy a Pozemku, včetně dalších příslušných plateb ve prospěch Společenství vlastníků, jakož i daň z nemovitých věcí a další obdobné platby a poplatky.

- 7.3. Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu nájemné za užívání Předmětu převodu naposledy v měsíci, kdy došlo k podpisu této smlouvy. Od měsíce následujícího po podpisu této smlouvy kupující nájemné za užívání Předmětu převodu prodávajícímu nehradí. Pokud by však z jakéhokoliv důvodu nedošlo k naplnění této smlouvy, pak je kupující povinen prodávajícímu nájemné zpětně uhradit.
- 7.4. Smluvní strany berou na vědomí, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí za nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu je v souladu se zákonným opatřením senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, kupující.

8. výhrada zpětné koupě

- 8.1. V případě porušení této smlouvy kupujícím je kupující povinen, na požádání prodávajícího, převést prodávajícímu Předmět převodu zpět, a to za úplatu ve výši Kupní ceny. Kupující je povinen vrátit prodávajícímu Předmět převodu v nezhoršeném stavu.
- 8.2. Prodávající má právo žádat zpět Předmět převodu dle čl. 8.1. nejpozději do 5 let ode dne vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.
- 8.3. Smluvní strany výhradu zpětné koupě výslovně sjednávají jako právo věcné.
- 8.4. Smluvní strany se dohodly a kupující výslovně souhlasí, že v případě uplatnění výhrady zpětné koupě za trvání zástavního práva Banky prodávající uhradí Kupní cenu Bance, a to za účelem splacení hypotečního úvěru kupujícího dle čl. 4.2.2 písm. c) této smlouvy. V případě, že částka Kupní ceny bude převyšovat zůstatek hypotečního úvěru kupujícího dle čl. 4.2.2. písm. c) této smlouvy, uhradí prodávající zbývající část Kupní ceny kupujícímu. Smluvní strany prohlašují, že tímto bude splněna povinnost prodávajícího zaplatit kupujícímu úplatu dle čl. 8.1.

9. odstoupení od smlouvy a sankční ujednání

- 9.1. V případě, že katastrální úřad, z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího pravomocně zamítne, a situaci nebude možné řešit dle čl. 6.2. této smlouvy, má kterákoliv ze smluvních stran právo od této smlouvy odstoupit.
- 9.2. Prodávající má dále právo od této smlouvy odstoupit v případě, že:
 - 9.2.1. jakékoliv prohlášení (závazek) kupujícího dle čl. 5.1. – 5.2. této smlouvy se ukáže jako nepravdivé nebo porušené.
 - 9.2.2. Kupní cena nebude uhrazena řádně a včas dle čl. 4.1. – 4.3. této smlouvy.
 - 9.2.3. kupující prodávajícímu neposkytne součinnost dle čl. 6.2. této smlouvy.
- 9.3. V případě prodlení kupujícího s úhradou Kupní ceny se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 9.4. Pro případ, že prodávající od této smlouvy odstoupí z kteréhokoliv důvodu dle čl. 9.2., zavazuje se kupující prodávajícímu zaplatit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Prodávající je oprávněn si tuto částku smluvní pokuty započíst na část Kupní ceny, kterou kupující uhradil před podpisem této smlouvy.
- 9.5. Pro případ uplatnění výhrady zpětné koupě prodávajícím, dle čl. 8. této smlouvy, z důvodu porušení závazku kupujícího dle čl. 5.2. této smlouvy se kupující zavazuje zaplatit Prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10 % z celkové Kupní ceny Předmětu převodu. Prodávající je oprávněn si tuto smluvní pokutu započíst na Kupní cenu dle čl. 8.1. této smlouvy.

10. závěrečná ujednání

- 10.1. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

- 10.2. Kupující bere na vědomí, že text této smlouvy bude uveřejněn v elektronické databázi smluv vedené prodávajícím a v registru smluv zřízeném zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv [dále jen „zákon o registru smluv“].
- 10.3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv ve smyslu ust. § 6 zákona o registru smluv.
- 10.4. Tuto smlouvu je možné měnit pouze na základě písemného dodatku, jenž bude obsahovat vzájemně souhlasný projev vůle obou smluvních stran.
- 10.5. Tato smlouva je sepsána a podepsána v pěti vyhotoveních, z nichž prodávající obdrží jedno vyhotovení, dvě vyhotovení obdrží kupující, jedno vyhotovení je určeno pro Banku a jedno vyhotovení, opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran, bude použito pro potřeby řízení o povolení vkladu vlastnického práva před katastrálním úřadem. Smluvní strany se dohodly, že vyhotovení této smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran bude až do podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí uloženo u prodávajícího.
- 10.6. Smluvní strany prohlašují a potvrzují, že: (a) měly dostatečnou možnost se seznámit s obsahem této smlouvy, který je výsledkem jednání stran; (b) měly skutečnou příležitost ovlivnit její obsah, vůči němuž nemají žádných námitek; (c) si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jejímu obsahu zcela rozumí; a (d) na důkaz souhlasu s výše uvedeným textem připojují své podpisy.

V Praze dne: 17. 01. 2018

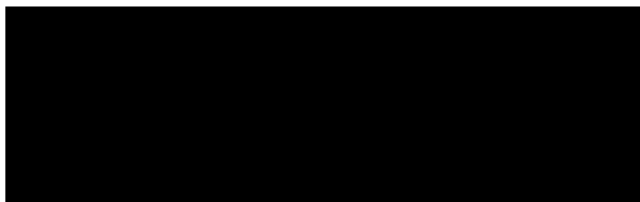
V Praze dne: 10. 01. 2018

za prodávajícího:

za kupujícího:



Městská část Praha 21
Kaňa Jakob Čechová, starostka



Michal Janeček

Michaela Janečková

DOLOŽKA

Potvrzují ve smyslu § 43 zák. č. 131/2000 Sb., že byly splněny podmínky pro platnost tohoto právního úkonu.



.....
Pavel Zeman

vedoucí odboru VHČ, správy bytů a údržby