

Kupní smlouva

uzavřená podle § 2079 a souvisejících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

městská část Praha 12

se sídlem: Písková 830/25, 143 00 Praha 4 - Modřany

zastoupená: **Mgr. Petrem Prchalem** - starostou

IČO: 00231151

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. ú.: 9021-2000762389/0800

konstantní symbol:0308

(dále jen „**prodávající**“)

a

Bytové družstvo Rytířova 785/2

se sídlem: Rytířova 785/2, 143 00 Praha 4 - Kamýk

zastoupené: **Pavlem Moravcem**, předsedou představenstva

Petrem Doležalem, místopředsedou představenstva

IČO: 03277569

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl Dr, vložka 8225

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

č. ú.: 107-8351760227/0100

(dále jen „**kupující**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s Pravidly prodeje obecního bytového fondu ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřeného městské části Praha 12 (dále jen „Pravidla“) schválenými usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. Z-27-013-14 ze dne 25. 2. 2014 tuto **kupní smlouvu**:

I. Úvodní ustanovení

- 1.1 Prodávající prohlašuje, že je na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl.m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn nakládat s nemovitostí uvedenou v odstavci 2.1 jako vlastník.
- 1.2 Prodávající zveřejnil v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, záměr prodeje nemovitosti uvedené v odstavci 2.1 na úřední desce ve dnech 26.3.2014 – 11.4.2014. Záměr prodeje byl schválen usnesením Rady městské části Praha 12 č. R-150-017-14 ze dne 18. 3. 2014.

- 1.3 Kupující prohlašuje, že členy bytového družstva jsou všichni oprávnění nájemci ve smyslu Pravidel, kteří projeví o členství zájem a tito zároveň tvoří nadpoloviční většinu všech nájemců této nemovitosti.

II. Předmět smlouvy

- 2.1 Prodávající se touto smlouvou zavazuje kupujícímu odevzdat a umožnit mu nabýt vlastnické právo a kupující se zavazuje převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu uvedenou v odstavci 4.1 za nemovitost:
- pozemek parc. č. 1864/27, jehož součástí je budova - obytný dům č. p. 785, ul. Rytířova, vše v k. ú. Kamýk, a to se všemi právy a povinnostmi, součástmi a veškerým příslušenstvím s předmětem koupě související (dále jen „předmět koupě“).**
- 2.2 Předmět koupě je dále podrobně popsán ve znaleckém posudku č. 1182-02/14 ze dne 11.2.2014 vypracovaném znalcem Ing. Marií Michalovou.
- 2.3 Smluvní strany výslovně sjednávají, že předmětem této smlouvy je i postoupení pohledávek prodávajícího vázoucích na bytech v předmětu koupě, a to zejména dlužného nájemného s příslušenstvím.

III. Postoupení pohledávek

(odstavce 3.1 – 3.6 se užití pouze pokud jsou k datu 20.8.2014 evidovány pohledávky)

- 3.1 Prodávající postupuje kupujícímu své pohledávky z nesplněných závazků ze smluv o nájmu bytů v předmětu koupě do dne 20. 8. 2014, jejichž seznam včetně specifikace je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy, a to se vším jejich příslušenstvím a všemi právy s nimi spojenými (dále jen „pohledávky“).
- 3.2 Kupující prohlašuje, že pohledávky přijímá a zavazuje se za ně zaplatit sjednanou cenu dle odstavce 3.3. Toto dojednání má charakter smlouvy o postoupení pohledávky podle ustanovení § 1879 a násl. občanského zákoníku.
- 3.3 Postoupení pohledávek se sjednává úplatně, a to za cenu 98.481,- Kč (slovy devadesátosmtisícčtyřistaosmdesátjedna korun českých). Cenu je kupující povinen uhradit na účet prodávajícího u České spořitelny, a. s., č. ú.: 9021 - 2000762389 /0800, variabilní symbol: 0600021403, konstantní symbol: 0308 nejpozději do šedesáti dnů od podpisu kupní smlouvy. Uhrazením se rozumí připsání částky dle tohoto bodu a článku na účet prodávajícího.
- 3.4 Prodávající do 30 dnů ode dne účinnosti těchto ustanovení o postoupení pohledávek písemně oznámí dlužníkům postoupení pohledávek a s tím související změnu v osobě věřitele.
- 3.5 Smluvní strany výslovně sjednávají, že prodávající neručí kupujícímu za dobytost pohledávek.

- 3.6 Smluvní strany výslovně sjednávají, že ustanovení o postoupení pohledávek (odstavce 3.1 – 3.6) nabývají platnosti podpisem této smlouvy a účinnosti okamžikem uhrazení ceny dle odstavce 3.3.
- 3.7 Případné pohledávky, které vzniknou od 21. 8. 2014 do dne fyzického předání dle odstavce 5.6, budou vyčísleny a následně vyrovnány bez zbytečného odkladu po fyzickém předání předmětu koupě.

IV. Kupní cena, způsob úhrady

- 4.1 Smluvní strany sjednávají kupní cenu za předmět koupě ve výši **40.850.000,- Kč (slovy: čtyřicetmilionůosmsetpadesáttisíc korun českých)**.
- 4.2 Kupní cena bude uhrazena kupujícím na účet prodávajícího vedený u České spořitelny, a. s., č. ú.: 9021 - 2000762389 /0800, variabilní symbol: 0600021403, konstantní symbol: 0308 takto:
- a) Ze sjednané kupní ceny dle odstavce 4.1 splatí kupující prodávajícímu **20 %** její výše, což činí **8.170.000,- Kč (slovy: osmmilionůjednostosedmdesáttisíc korun českých)**, do šedesáti dnů po podpisu této kupní smlouvy smluvními stranami.
- b) Zbývajících **80 %** kupní ceny, což činí **32.680.000,- Kč (slovy: třicetdvamilionůšestsetosmdesáttisíc korun českých)**, se kupující zavazuje splatit formou pravidelných čtvrtletních splátek ve výši **1.634.000,- Kč (slovy: jedenmiliónšestsetřicetčtyřitisíc korun českých)** splatných vždy do desátého dne třetího měsíce čtvrtletí, počínaje kalendářním čtvrtletím, které bezprostředně následuje po dni rozhodnutí o zápisu vkladu do katastru nemovitostí.
- 4.3 Poslední splátka bude kupujícím splacena nejpozději do pěti let ode dne zápisu vkladu do katastru nemovitostí.
- 4.4 Splacením se rozumí připsání splátky na účet prodávajícího.
- 4.5 Po dohodě s prodávajícím má kupující právo splatit jednotlivé splátky nebo případně celou zbývajících část kupní ceny předmětu smlouvy dříve, než je dohodnuto v této smlouvě.

V. Ostatní ujednání

- 5.1 Kupující prohlašuje, že se seznámil se znaleckým posudkem uvedeným v odstavci 2.2 a že byl řádně seznámen se stavem předmětu koupě, a jakožto právnické osobě založené výlučně oprávněnými nájemci bytů v předmětu koupě, kteří v současné době předmět koupě fakticky užívají, je mu tak fyzický stav předmětu koupě znám a v tomto stavu předmět koupě kupuje a přijímá do svého vlastnictví v souladu s ustanovením § 1918 občanského zákoníku jak „stojí a leží“.
- 5.2 Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není předmět koupě zatížen věcnými právy třetích osob.

- 5.3 Prodávající bezodkladně po dni, kdy na svůj účet obdržel první část kupní ceny dle odstavce 4.2 písm. a), a za předpokladu, že od kupujícího obdržel na účet v plné výši úhradu za postoupené pohledávky dle odstavce 3.3, předloží tuto smlouvu příslušnému katastrálnímu úřadu k zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Kopii tohoto návrhu zašle kupujícímu.
- 5.4 Nejpozději do 60 dnů od zápisu o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí bude zástupcem prodávajícího předán předmět koupě kupujícímu (nejlépe na konci kalendářního měsíce). Předání a převzetí předmětu koupě bude potvrzeno podpisem protokolu o předání a převzetí předmětu koupě oběma smluvními stranami (dále jen „**Protokol**“). Zástupce prodávajícího se zavazuje kupujícího písemně informovat o termínu fyzického předání předmětu koupě nejméně 5 dní předem. Přílohou Protokolu bude seznam dokumentace tvořené nezbytnými dokumenty vázícími se k předmětu koupě, které má prodávající k dispozici a jsou pro kupujícího nezbytné k řádnému výkonu jeho vlastnického práva.
- 5.5 K datu fyzického předání předmětu koupě bude zástupcem prodávajícího ukončen smluvní vztah s dodavatelem energií do předmětu koupě a poskytovateli ostatních služeb souvisejících s předmětem koupě, přičemž smluvní strany se zavazují k tomuto okamžiku provést odečet příslušných měřidel a zaznamenat zjištěné stavy v Protokolu. Smluvní strany provedou závěrečné vyúčtování záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytů nebo jiných prostor v předmětu koupě v součinnosti s dodavatelem energií a poskytovateli ostatních služeb bez zbytečného odkladu. Smluvní strany se zavazují provést vzájemné vyrovnání bez zbytečného odkladu po provedení závěrečného vyúčtování.
- 5.6 Správu včetně výběru nájemného a provoz předmětu koupě v době ode dne 21. 8. 2014 do dne fyzického předání předmětu koupě kupujícímu zajišťuje nadále prodávající, přičemž ode dne zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí do dne fyzického předání předmětu koupě kupujícímu budou vybrané finanční prostředky použity na správu domu.

VI. Zajištění dluhu

- 6.1 Smluvní strany se dohodly, že kupující zřizuje ve prospěch prodávajícího zástavní právo k předmětu koupě, a to pro dluh ve výši dle odstavce 4.2 písm. b) a prodávající toto zástavní právo přijímá. Toto dojednání má charakter zástavní smlouvy podle ustanovení § 1312 a související občanského zákoníku. Zástavní smlouva nabývá účinnosti ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a zaniká dnem splacení kupní ceny dle odstavce 4.1. Zřízením zástavního práva ve prospěch prodávajícího smluvní strany sjednávají jeho přednostní a nezaměnitelné pořadí.
- 6.2 Prodávající se zavazuje požádat na své náklady o výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí do 60 dnů ode dne, kdy byla uhrazena kupní cena dle odstavce 4.1.
- 6.3 Kupující je z titulu zástavního práva povinen zdržet se po dobu jeho trvání všeho, co by vedlo ke zhoršení stavu předmětu koupě, zejména nesmí připustit změnu vlastnických vztahů, které upravuje tato kupní smlouva. Na druhé straně může za

současného dodržení platných právních předpisů činit opatření ke zhodnocení nemovitosti.

- 6.4 Smluvní strany se dále dohodly, že k předmětu koupě se zřizuje podle ustanovení § 2140 a násl. občanského zákoníku věcné právo předkupní ve prospěch prodávajícího. Kupující je povinen v případě, že by se po uzavření této smlouvy rozhodl předmět koupě prodat, nabídnout ho nejprve ke koupi prodávajícímu, a to za kupní cenu, za kterou se realizoval prodej dle této kupní smlouvy (resp. za cenu navýšenou pouze o prokazatelné náklady vynaložené kupujícím na zhodnocení nemovitosti a sníženou o poškození nad míru běžného opotřebení). Kupující toto věcné předkupní právo přijímá. Toto právo se zřizuje na dobu od zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí do doby splacení poslední splátky, ne však na dobu kratší tří let ode dne účinnosti této kupní smlouvy. Poruší-li kupující svůj závazek sjednaný v tomto bodu, má prodávající nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 20 % z kupní ceny sjednané v odstavci 4.1, přičemž smluvní pokutou není dotčen nárok prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši.
- 6.5 Kupující se zavazuje, že nejpozději do první splátky po podpisu této kupní smlouvy (viz zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě, ve znění pozdějších předpisů) předmět smlouvy plně pojistí.

VII. Odstoupení od smlouvy, sankční ujednání

- 7.1 Prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit v kterémkoli z následujících případů:
- v případě, že se prohlášení kupujícího dle odstavce 1.3 ukáže jako nepravdivé,
 - prodlení se splátkou části kupní ceny stanovené v odstavci 4.2 bodě 1. delším než třicet dní,
 - prodlení s jakoukoli splátkou sjednanou v odstavci 4.2 bodě 2. delším než šest měsíců a tento svůj závazek kupující nesplnil ani v další lhůtě, kterou mu prodávající poskytl, kdy tato lhůta začíná běžet ode dne splatnosti první nezaplacené splátky,
 - nezaplatí-li kupující řádně a včas cenu pohledávek dle článku 3.3 a 3.7.
- 7.2 Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, je v případě jejího ukončení v důsledku odstoupení jedné ze smluvních stran každá smluvní strana povinna vrátit druhé smluvní straně vše, co podle této smlouvy nabyla. Odstoupení od smlouvy nabude účinnosti dnem doručení odstoupení druhé smluvní straně.
- 7.3 Prodávající je oprávněn od kupujícího požadovat za opožděnou splátku, včetně splátky první, zaplacení úroků z prodlení z dlužné částky ve smyslu nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Za opožděnou splátku se považuje i splátka, která nebyla splacena v plné výši. V tomto případě zaplatí kupující úrok z prodlení jen z nezaplacené části splátky.

VIII. Závěrečná ustanovení

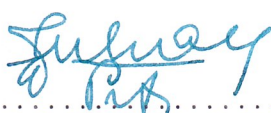
- 8.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami vyjma ujednání o postoupení pohledávek dle článku III. této smlouvy, která se řídí ustanovením odstavce 3.6 této smlouvy.
- 8.2 Vlastnické právo k předmětu koupě nabude kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.
- 8.3 Náklady spojené s provedením vkladu do katastru nemovitostí a daň z nabytí nemovité věci hradí prodávající.
- 8.4 Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat jedině na základě vzájemné dohody obou smluvních stran, a to písemně.
- 8.5 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené městskou částí Praha 12, která bude veřejně přístupná.
- 8.6 Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž prodávající obdrží po třech vyhotoveních, jedno vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení je určeno k zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

V Praze dne 7. 10. 2014

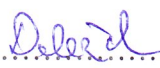
V Praze dne 2. 10. 2014

.....


Mgr. Petr Prchal
starosta



.....
Pavel Moravec
předseda představenstva

.....

Petr Doležal
místopředseda představenstva

Příloha č. 1 ke kupní smlouvě

Správa bytových objektů, Obchodní náměstí 25/3, 143 00 Praha 412

Potvrzuje, že ke dni 20. 8. 2014

u bytového domu č.p. 785, Rytířova 2, k.ú. Kamýk, parc. č. 1864/27

Je*/není* evidována pohledávka po lhůtě splatnosti:

- | | |
|--|-----------------------|
| • Na nájemném ve výši | 80.701,- |
| • Na vyúčtování služeb ve výši | 16.120,- |
| • Na poplatku/úroku z prodlení ve výši | 1.660,- |
| Celkem | <u>98.481,-</u> |

V Praze dne 21. 8. 2014

Zpracoval/a: **Kývalová Marie**

SPRÁVA BYTOVÝCH OBJEKTŮ
PRAHA MODŘANY
Obchodní nám. 25/3
143 00 Praha 4 - Modřany
Podpis, razítko

Kývalová

SPRÁVA BYTOVÝCH OBJEKTŮ PRAHA – MODŘANY
Obchodní náměstí 25/3
143 00 Praha 412 – Modřany

Váš dopis:

Naše zn:

Vyřizuje/telefon
Kývalová / 241040733

V Praze dne:
21.8.2014

Věc: Nedoplatky na nájemném a službách dům Rytířova 785/2, Praha 4 – Kamýk

byt č. 11	Milan Malík	3.686,-	
30	Zuzana Králová	52.385,-	1.442,- penále
42	Daniel Hlinka	16.930,-	180,- penále
47	Jakub Suchý	510,-	
48	Jana Blažičková	8.460,-	
53	Michaela Blažková	5.338,-	18,- penále
61	Alena Heráňová	3.464,-	
65	Josef Vaško	6.048,-	20,- penále

Marie Kývalová
evidence nájemného

SPRÁVA BYTOVÝCH OBJEKTŮ
PRAHA MODŘANY
Obchodní nám. 25/3
143 00 Praha 4 - Modřany

24

Kývalová



Městská část Praha 12
Doložka
dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze

Osvědčuji, že tato listina byla

a) zveřejněna na úřední desce úřadu městské části
b) schválena usnesením ~~č.~~ zastupitelstva č. 2-32-010-14
 byl udělen souhlas usnesením rady zastupitelstva č.

V Praze dne - 6. 10. 2014 V Praze dne - 6. 10. 2014
.....
pověřený člen zastupitelstva pověřený člen zastupitelstva