

Návrh kupní smlouvy - volné bytové jednotky dle NOZ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají smluvní

strany **Městská část Praha 3**

se sídlem Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3

IČ: 00063517

bankovní spojení:, a. s., č. ú.

zastoupena, starostou Městské části Praha 3

jako strana převodce na straně jedné

(dále jen „strana převodce“)

a

pro fyzickou osobu

«Titul_před» «Jméno» «Příjmení» ,«Titul_za»

bytem «Bytem», «Město»

rodné číslo «RČ»

obdobně pro právnickou osobu

jako strana nabyvatele na straně druhé

(dále jen „strana nabyvatele“)

tuto

Smlouvu

o převodu nemovitých věcí

č. smlouvy «vs»

čl. 1.

Úvodní ustanovení

- 1.1. **Hlavní město Praha** je na základě ustanovení § 3 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, vlastníkem majetku, který je popsán v čl. 2. této smlouvy.
- 1.2. Městské části Praha 3 je v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění (dále jen „zákon o hlavním městě Praze“), svěřen do správy majetek hlavního města Prahy, který jest podrobně popsán v čl. 2. této smlouvy a který byl hlavním městem Prahou svěřen do hospodaření Městské části Praha 3. Ke svěření do hospodaření došlo v souladu s ustanovením § 8., odst. 2 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn, za použití Statutu hlavního města Prahy, obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. HMP, ve znění pozdějších předpisů.
- 1.3. Městská část Praha 3 podle ustanovení § 34, odst. 3 zákona o hlavním městě Praze nakládá se svěřeným majetkem a vykonává práva a povinnosti vlastníka ve vztahu ke svěřenému majetku, který jest podrobně popsán v čl. 2. této smlouvy.
- 1.4. Vlastnictví bytové jednotky a spoluvlastnického podílu k pozemku je převáděno na základě a v souladu s „Aktualizací Souboru pravidel prodeje jednotek v domech ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřených Městské části Praha 3“ schválenými usnesením č. ze dne
(dále jen „Zásady“)

Návrh kupní smlouvy - volné bytové jednotky dle NOZ

čl. 2.

Vymezení předmětu převodu

2.1. Strana převodce tímto výslovně prohlašuje, že vykonává práva a povinnosti vlastníka k následujícímu svěřenému majetku, a to konkrétně k:

Jednotce č. vymezené dle občanského zákoníku, se způsobem využití jako byt, zapsané na listu vlastnictví č., vymezené na pozemku parc.č. – zastavěná plocha a nádvoří o výměře m², zapsaného na listu vlastnictví č., jehož součástí je budova č.p., objekt bydlení, zapsaná na listu vlastnictví č. Součástí jednotky je spoluvlastnický **podíl o velikosti...../.....na** společných částech nemovitosti - pozemku parc.č. – zastavěná plocha a nádvoří o výměře m², zapsaného na listu vlastnictví č., jehož součástí je stavba č.p..... a spoluvlastnický podíl o velikosti/..... na pozemku parc.č. a, ostatní plocha, zapsaných na listu vlastnictví č.

to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha v katastrálním území, obec Praha.

Všechny nemovité věci shora společně dále jako „**předmět převodu**“.

2.2. Převod předmětu převodu je uskutečněn na základě Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek, které má ve svěřené správě Městská část Praha 3 (dále jen výběrové řízení). Převod předmětu převodu dle této smlouvy byl schválen Zastupitelstvem Městské části Praha 3 dne..... č. usnesení, když záměr prodeje výše uvedených nemovitostí byl v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 3 dne

čl. 3.

Popis předmětu převodu

3.1. Jednotku označenou v předchozím článku tvoří byt s celkovou podlahovou plochou Jednotky o výměře m² (dle Prohlášení vlastníka), umístěný vnadměrným podlaží budovy č.p., zapsané na listu vlastnictví č., v k.ú. (dále jako „budova“).

Jednotka se skládá z těchto místností:

Vybavení jednotky:

3.2. Součástí bytové jednotky jsou veškeré vnitřní rozvody bytu, a to rozvody vody od poměrových měřidel pro byt, včetně vodovodních baterií a všech sanitárních předmětů (WC, umyvadlo apod.) nacházejících se v bytě, potrubí odpadních vod od zaústění do hlavního odpadního svodu, rozvody plynu od uzávěru pro byt (včetně tohoto uzávěru), rozvody elektrické energie od bytového jističe včetně bytového jističe) a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, jističe, zásuvky, vypínače).

K vlastnictví jednotky dále patří vnitřní dveře bytu, vstupní dveře do bytu, povrchové úpravy uvnitř v bytě (vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů), podlahové krytiny uvnitř bytu a všechno, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin nacházejících se uvnitř bytu a nezasahují do společných částí domu, a dále zdroj tepla –

3.3. Příslušenstvím jednotky je: sklepní kóje o výměře, jejíž podlahová plocha se nezapočítává do podlahové plochy jednotky.

Návrh kupní smlouvy - volné bytové jednotky dle NOZ

3.4. Společné části budovy

Společnými částmi jsou dále stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu, což platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a to zejména:

- vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem,
- zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- vstupní dveře do bytu v případě, že se nachází v rovině obvodové stěny domu,
- balkony, lodžie, terasy, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžii a teras
- sklepní kóje v místnostech sklepních kójí,
- místnosti ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt (nebytový prostor) nebo jeho součást, a to prádelna a WC v 1. PP domu.

Společnými částmi jsou dále:

- obvodové stěny prostorově ohraničující byt (i pokud jde o nenosné svislé konstrukce),
- všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
- podlahy, a to vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu,
- přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k uzávěrům pro byt, včetně těchto uzávěrů (uvedené se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií a sanitárních předmětů v něm umístěných),
- systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- rozvody telefonu, domácí zvonek.

Společné části slouží vlastníkům všech jednotek společně. Společné části jsou oprávněni užívat všichni vlastníci jednotek, vyjma balkonů, lodžii, teras a jejich dveří, v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, a dále sklepních kójí v místnostech sklepních kójí.

3.5. Balkony, lodžie a terasy, které jsou přímo přístupné z bytů, jakož i dveře z balkonů, lodžii a teras je oprávněn užívat vždy výlučně jen vlastník té jednotky, která zahrnuje byt, ze kterého jsou dané balkony, lodžie a terasy přímo přístupné.

3.6. Sklepní kóje jsou oprávněni výlučně užívat jen vlastníci těch bytových jednotek, v jejichž popisu je právo užívání sklepní kóje uvedeno.

3.7. Podíly na společných částech jsou vždy vzájemně a neoddělitelně spojeny s jednotkou a nemohou být samostatným předmětem převodu.

Návrh kupní smlouvy - volné bytové jednotky dle NOZ

- 3.8. Nedílnou součástí této smlouvy, jak je uvedeno v čl. 11 odst. 1 této smlouvy, je příloha č.1 - schéma půdorysu budovy určující polohu všech jednotek v domě a obsahující údaje o podlahových plochách jednotek.

čl. 4.

Převod předmětu převodu

- 4.1. Strana převodce touto smlouvou převádí (prodává) předmět převodu podrobně popsany v čl. 2. této smlouvy, s veškerým vybavením a příslušenstvím, se všemi spojenými právy a povinnostmi na předmětu převodu váznoucími, straně nabyvatele, která předmět převodu, za v čl. 5. uvedenou kupní cenu kupuje a přijímá ji do svého vlastnictví (společného jmění manželů).

čl. 5.

Kupní cena

- 5.1. Smluvní strany si ujednávají celkovou kupní cenu za předmět převodu dle čl. 4 odst. 4.1. této smlouvy ve výši ... *ceny dosažené v aukci* ... (slovy).
- 5.2. Smluvní strany uvádějí, že v rámci převodu vlastnického práva touto smlouvou se jedná o osvobození zdanitelného plnění prodeje nemovitých věcí po uplynutí 5 let od nabytí nebo kolaudace ve smyslu ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

čl. 6.

Splatnost kupní ceny a podmínky jejího placení

- 6.1. Kupní cenu v celkové výši uhradí strana nabyvatele straně převodce nejpozději do 2 měsíců od uzavření této kupní smlouvy, a to tak, že částka ve výši bude zaplacená straně převodce na bankovní účet převodce vedený u, a. s., č. ú., s použitím variabilního symbolu
- 6.2. Kupní cena za předmět převodu musí být na shora uvedený účet strany převodce uhrazena nejpozději **do 2 měsíců ode dne uzavření této smlouvy**. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí může být podán až poté, co dojde k uhrazení celé kupní ceny.
- 6.3. Nedojde-li k uhrazení skutečné kupní ceny dle bodu 6.2. tohoto článku, je strana převodce oprávněna požadovat po straně nabyvatele úhradu smluvní pokuty ve výši, kterou tvoří 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Právo strany převodce na náhradu škody není uhrazením smluvní pokuty dotčeno.
- 6.4. Nedojde-li k uhrazení celé kupní ceny dle bodu 6.2. tohoto článku ve lhůtě do 80 dnů ode dne uzavření této smlouvy, je strana převodce oprávněna od této smlouvy odstoupit. V takovém případě je strana nabyvatele povinna uhradit straně převodce smluvní pokutu ve výši ... *uvede se částka vypočtená dle čl. X., odst. 4 Podmínek výběrového řízení*..... Kč. Smluvní strany sjednávají, že strana převodce je oprávněna na úhradu smluvní pokuty použít část jistoty ve výši smluvní pokuty složené nabyvatelem v rámci výběrového řízení na prodej Jednotky, s čímž nabyvatel souhlasí a podpisem této smlouvy dává k provedení této úhrady převodci pokyn. Právo strany převodce na náhradu škody není uhrazením smluvní pokuty dotčeno.
- 6.5. Lhůta splatnosti bude dodržena, pokud bude kupní cena připsána na účet strany převodce nejdéle v poslední den lhůty..

čl. 7.

Ostatní podmínky převodu

- 7.1. Strana nabyvatele prohlašuje, že se řádně seznámila se současným fyzickým stavem předmětu převodu, a že si je vědoma toho, že jeho stav odpovídá jeho stáří a opotřebením, s tím, že proti

Návrh kupní smlouvy - volné bytové jednotky dle NOZ

jeho stavu nemá jakékoli námitky.

- 7.2. Strana nabyvatele prohlašuje, že není v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a že proti ní není vedeno jakékoli exekuční či vykonávací řízení.
- 7.3. Strana nabyvatele prohlašuje, že je plně způsobilá uzavřít tuto smlouvu a plnit povinnosti z ní vyplývající a uzavřením této smlouvy neporušuje žádnou svou smluvní nebo zákonnou povinnost.
- 7.4. Strana nabyvatele prohlašuje, že není založen právní důvod pro relativní neúčinnost této smlouvy z důvodu na straně nabyvatele podle ustanovení § 589 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 7.5. Strana převodce prohlašuje, že předmětu převodu převáděném touto smlouvou nevážnou žádné služebnosti, zástavní práva nebo jiné právní povinnosti, které by bránily řádnému užívání předmětu převodu, a které by nebyly uvedeny v této smlouvě.
- 7.6. Strana převodce upozorňuje stranu nabyvatele, že na ni po nabytí vlastnického práva k bytové jednotce a k podílu na pozemcích přejdou práva a závazky ze smluv platných ke dni podpisu této kupní smlouvy uzavřených se **Společenstvím vlastníků jednotek Praha 3, IČ:** a správcem objektu, s jednotlivými dodavateli služeb a správou domu, týkajících se předmětné budovy a podílu na pozemcích.
- 7.7. Strana nabyvatele bude hradit zálohy za služby a platby spojené s užíváním bytu, včetně příspěvku na správu domu a pozemku, určené Společenstvím, případně před předáním nemovitosti tomuto Společenství správcem objektu, a to ode dne právních účinků zápisu vkladu změny vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí.

čl. 8.

Předání předmětu převodu

- 8.1. Smluvní strany si ujednávají, že dojde k fyzickému a k dokladovému předání předmětu převodu a to poté, kdy nastanou právní účinky zápisu vkladu změny vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí.
- 8.2. Strana nabyvatele se zavazuje převzít předmět převodu ve stavu tak, jak stojí a leží ke dni uzavření této smlouvy.
- 8.3. Strana převodce vyzve stranu nabyvatele k fyzickému předání předmětu převodu min. 10 dní před stanoveným termínem předání.
- 8.4. O předání bude vyhotoven Protokol o předání a převzetí bytové jednotky, který bude podepsán zástupci obou stran.
- 8.5. Odmítne-li strana nabyvatele podepsat Protokol o předání a převzetí bytové jednotky nebo nedostaví-li se řádně na svolané přijímací řízení, má se za to, že nemovitost prodávaná touto smlouvou je ve smyslu předchozích ustanovených tohoto čl. straně nabyvatele předána ke dni vyhotovení Protokolu o předání stranou převodce.

čl. 9

Vlastnické právo k předmětu převodu

- 9.1. Strana nabyvatele nabude vlastnické právo k předmětu převodu ke dni právních účinků zápisu vkladu změny vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha.
- 9.2. Ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí bude strana nabyvatele vykonávat práva a povinnosti vlastníka předmětu převodu, včetně daňových povinností.

Návrh kupní smlouvy - volné bytové jednotky dle NOZ

- 9.3. Smluvní strany touto smlouvou zmocňují společného zmocněnce, společnost Gavlas s.r.o., se sídlem _____, IČ: _____, k podání návrhu na vklad změny vlastnického práva k předmětu převodu převáděnému touto smlouvou.
- 9.4. Návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu prodávaných touto smlouvou podá společný zmocněnec nejpozději do 10 pracovních dní poté, co bude připsána na účet prodávajícího kupní cena, ne však dříve, než bude převodci předán doklad o potvrzení správnosti předkládaného návrhu Magistrátem hlavního města Prahy.
- 9.5. Smluvní strany se zavazují zajistit ve společné součinnosti všechny potřebné úkony vedoucí k realizaci zápisu vlastnického i zástavního práva do katastru nemovitostí, včetně odstranění případných nedostatků konstatovaných katastrálním úřadem, které by tomuto zápisu bránily.

čl. 10

Poplatkové náklady

- 10.1. Strana nabyvatele zaplatí před podpisem této smlouvy správní poplatek za povolení zápisu vkladu změny vlastnického práva do katastru nemovitostí.

čl. 11.

Závěrečná ustanovení

- 11.1. Přílohu této smlouvy tvoří schémata všech podlaží budovy, v níž se nachází Jednotka, ve kterých jsou zobrazeny a popsány polohy a údaje o podlahových plochách všech jednotek nacházejících se v předmětné budově.
- 11.2. Strana převodce je oprávněna od této smlouvy odstoupit rovněž v případě, že prohlášení nabyvatele učiněná v čl. 7.2., 7.3., a 7.4.,, této smlouvy se ukážou být v rozporu s objektivní skutečností. Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit v případě, pokud nebude možné postupem podle čl. 9.5. dosáhnout zápisu vkladu vlastnického práva nabyvatele k předmětu převodu do katastru nemovitostí.
- 11.3. Pro případ odstoupení od této smlouvy z důvodů uvedených v předchozím odstavci této smlouvy se smluvní strany zavazují vrátit si navzájem veškerá poskytnutá plnění. Dojde-li však k odstoupení od této smlouvy z důvodů uvedených v první větě předchozího odstavce této smlouvy je strana nabyvatele povinna uhradit straně převodce smluvní pokutu ve výši ... *uvedese částka vypočtená dle čl. X., odst.4 Podmínek výběrového řízení.....* Kč. Smluvní strany sjednávají, že strana převodce je oprávněna na úhradu smluvní pokuty použít část jistoty ve výši smluvní pokuty složené nabyvatelem v rámci výběrového řízení na prodej Jednotky, s čímž nabyvatel souhlasí a podpisem této smlouvy dává k provedení této úhrady převodci pokyn. Právo strany převodce na náhradu škody není uhrazením smluvní pokuty dotčeno.
- 11.4. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy, jelikož smluvní strany mají zájem na trvání této smlouvy i pro tento případ.
- 11.5. Strana nabyvatele prohlašuje, že byla seznámena se skutečností, že v předmětné budově bylo založeno Společenství vlastníků jednotek, a že nabytím vlastnického práva k předmětu převodu se stává členem uvedeného společenství vlastníků. Strana nabyvatele dále prohlašuje, že je obeznámena s obsahem prohlášení vlastníka.
- 11.6. Tato smlouva se řídí ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s tím, že Smluvní strany vylučují v maximálním možném rozsahu aplikaci ustanovení §§ 557, 1765, 1766, 1793, 1794, 1799, 1800, 1977 -1979, 2002-2004 a 2108 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na právní vztahy vyplývající z této kupní smlouvy.
- 11.7. Tato smlouva byla sepsána v 6 vyhotoveních, z nichž pro potřeby strany převodce budou použita 3 vyhotovení, pro potřeby strany nabyvatele 2 vyhotovení a 1 vyhotovení bude použito pro potřeby úřední. Veškerá vyhotovení podepsaná oběma smluvními stranami mají právní účinky originálu.

Návrh kupní smlouvy - volné bytové jednotky dle NOZ

- 11.8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, že obsah smlouvy je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují osoby oprávněné jednat za smluvní strany před orgánem určeným k ověření pravosti podpisů své vlastnoruční podpisy.
- 11.9. Strana nabyvatele bere na vědomí, že strana převodce v souladu s ust. čl. 6 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, obecného nařízení o ochraně osobních údajů, zpracovává osobní údaje kupujícího v rozsahu a pro účely naplnění smyslu smlouvy, po dobu 10 let.
- 11.10. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna v registru smluv za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do třiceti (30) dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, nejpozději do tří (3) měsíců ode dne podpisu smlouvy. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním svých osobních údajů ve smlouvě, která bude zveřejněna v registru smluv podle věty první. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 11.11. Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání městské části Praha 3, a to usnesením RMČ/ZMČ č. ze dne

V Praze dne

V Praze dne

.....
Městská část Praha 3

.....
starosta MČ Praha 3
za stranu převodce

.....

.....
za stranu nabyvatele

