

Kupní smlouva

uzavřená podle § 588 a násled. občanského zákoníku

prodávající : MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12
se sídlem v Praze 4 - Modřany, Písková 830/25,
zastoupená starostou p.Petrem Hánou
IČO: 231151
bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.
č.ú.: 9021-2000762389/0800
konstantní symbol 0308,
variabilní symbol 0600002015
(dále jen prodávající)

a

kupující: Bytové družstvo Pejevové 3124, družstvo
se sídlem: Praha 4, Pejevové 3124, PSČ 143 00
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze ve vložce číslo 5516 oddíl Dr,
IČO: 26 70 19 10
bankovní spojení : 83056359/0800
zastoupené předsedou: Františkem Žitným
členem : Janou Váňovou
členem: Karlem Adamcem
(dále jen kupující)

I.

Předmět koupě

Prodávající Městská část Praha 12 ve smyslu ustanovení § 3 zákona č. 172/1991 Sb., zákona č. 131/2000 Sb. a Statutu hl.m. Prahy je oprávněna nakládat s obytným domem č.p. 3124 s pozemkovou parcelou č. 4359/23 o výměře 261 m² jako vlastník. Obytný dům a pozemková parcela jsou zapsány na listu vlastnictví č.2336 pro katastrální území Praha - Modřany u Katastrálního úřadu Praha-město.

II.

Kupní cena nemovitosti

1. Podrobný popis obytného domu v čl. I. včetně jeho součástí a příslušenství je obsažen ve znaleckém posudku znalce z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí p.Bohumila Hurycha č. 1264-129j01 ze dne 26.10.2001 zpracovaného podle vyhlášky MF ČR č. 338/2001 Sb., kterou se provádějí některá

ustanovení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku. Takto zjištěná cena domu činí 8,393.680,- Kč, slovy osmmilionůtřistadevadesátřítisícšestsetosmdesát korun.

2. Pozemek parc.č.4359/23 je popsán ve znaleckém posudku znalce p.Bohumila Hurycha č. 1264-129j01 ze dne 26.10.2001.Takto zjištěná cena pozemkové parcely činí 456.750,-Kč, slovy čtyřistapadesátšesttisícsemdsetpadesát korun.

III.

Dohodnutá kupní cena

1. Prodávající touto kupní smlouvou prodává a kupující do svého vlastnictví kupuje nemovitosti uvedené v čl. I. a popsané ve znaleckém posudku uvedeném v čl. II. této kupní smlouvy, a to za dohodnutou kupní cenu v tomto složení:

obytný dům	3,357.472,-	Kč slovy	třimilionytřistapadesátsedmtisíc- čtyřistasedmdesátdva korun
pozemková parcela	456.750,-	Kč slovy	čtyřistapadesátšesttisícsemdset- padesát korun
celkem	3,814.222,-	Kč slovy	třimilionyosmsetčtrnásttisícdvěstě- dvacetdva korun

2. Dohodnutá kupní cena za obytný dům a pozemek byla stanovena podle znění "Zásad postupu při prodeji bytových domů svěřených do vlastnictví hl.m.Prahy MČ Praha 12", platných ke dni podpisu této kupní smlouvy a kupující prohlašuje, že je s těmito "Zásadami..." seznámen a akceptuje je.
3. Kupní cena pozemku odpovídá ceně uvedené ve znaleckém posudku podle čl. II. odst. 2 této smlouvy.

IV.

Pohledávky

1. Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu též souhrn pohledávek za nájemným a úhradami za plnění poskytovaná s užíváním bytu v předmětu kupní smlouvy, známých ke dni podpisu této kupní smlouvy, a to bez příslušenství, které budou předmětem konkrétních smluv o postoupení pohledávky dle ustanovení § 524 OZ. Tyto smlouvy o postoupení pohledávky jsou nedílnou součástí této kupní smlouvy.
2. Kupující bere dále na vědomí, že do předání předmětu této kupní smlouvy kupujícímu mohou vzniknout další pohledávky za nájemným a úhradami za plnění poskytovaná s užíváním bytu v předmětu kupní smlouvy a i tyto se zavazuje uhradit s tím, že smlouvy o postoupení těchto pohledávek budou uzavřeny na základě smlouvy o smlouvě budoucí, která je taktéž nedílnou součástí kupní smlouvy.

V.

Způsob placení

1. Dohodnutá kupní cena bude uhrazena kupujícím na účet prodávajícího u České spořitelny, a.s. č.ú.9021 - 2000762389 /0800, IČO 231151, variab. symbol 0600002015, konstantní symbol 0308 takto:

Z dohodnuté celkové kupní ceny dle čl.III odst. 1 Kč 3,814.222,-,- zaplatí kupující prodávajícímu **25 %** její výše, což činí 953.556,-Kč, slovy devětsetpadesáttřítisícpětsetpadesátšest korun do třiceti dnů po podpisu této kupní smlouvy.

2. Zbývajících **75 %** kupní ceny, které činí 2,860.666.-,-Kč,slovy dvamilionyosmsetšedesáttisícšestsetšedesátšest korun se kupující zavazuje uhradit formou pravidelných čtvrtletních splátek ve výši 71.517,-Kč, slovy sedmdesátjednatisícpětsetsedmnáct korun splatných vždy do desátého dne třetího měsíce čtvrtletí, počínaje kalendářním čtvrtletím, které bezprostředně následuje po dni zapsání vkladu do katastru nemovitostí. Poslední splátka bude kupujícím zaplacená nejpozději do deseti let ode dne zapsání vkladu do katastru nemovitostí.
3. Dnem plnění je den, kdy bylo uskutečněno odepsání splátky z účtu kupujícího na účet prodávajícího. Na požádání prodávajícího je kupující povinen prokázat, kdy příkaz k provedení úhrady svému peněžnímu ústavu vydal, resp. výpis o provedené platbě.
4. Po dohodě s prodávajícím má kupující právo zaplatit jednotlivé splátky nebo případně celou zbývajíc část kupní ceny nemovitosti dříve, než je dohodnuto v této smlouvě.

VI.

1. Prodávající prohlašuje, že:
 - a) ke dni podpisu této smlouvy na nemovitosti neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní právo či jiné právní povinnosti a nejsou mu též známy žádné skryté vady na převáděných nemovitostech,
 - b) finanční závazky z jeho strany ve vztahu k organizacím dodávajícím a poskytujícím služby jsou ke dni předání domu vyrovnány,
2. Prodávající přenechává kupujícímu nemovitost v souladu s ustanovením § 501 OZ jak stojí a leží a kupující ji za těchto podmínek kupuje. Při tomto ujednání přihlížely obě strany ke stavu opotřebovanosti nemovitosti a zároveň ke zvýhodněné kupní ceně ve srovnání s cenou odhadní.
3. Návrh na provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí předloží Katastrálnímu úřadu pro Prahu - město prodávající. Kopii tohoto návrhu zašle prodávající kupujícímu.
4. Strany se dohodly, že otázka změny dodavatelsko-odběratelských vztahů (ze Správy bytových objektů Praha-Modřany na kupujícího) bude řešena následně při fyzickém předání domu a bude součástí předávacího protokolu.

5. Kupující vstupuje do veškerých práv a závazků, které vyplývají z dosud uzavřených nájemních smluv s oprávněnými nájemci bytů, kteří nejsou členy družstva.
6. Kupující vstupuje do veškerých práv a závazků, které vyplývají z dosud uzavřených nájemních smluv s nájemci nebytových prostor v předmětné nemovitosti.

VII.

Zajištění pohledávky

1. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující **zřizuje ve prospěch prodávajícího zástavní právo** k nemovitosti uvedené v čl. I kupní smlouvy, a to pro pohledávku ve výši **2,860.666,-Kč** a prodávající toto zástavní právo přijímá. Toto dojednání má charakter zástavní smlouvy podle ustanovení § 152 a násl.občanského zákoníku. Zástavní smlouva nabývá účinnosti ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a zaniká dnem uhrazení celé kupní ceny nemovitosti dle kupní smlouvy. S převzetím zástavního práva ve prospěch prodávajícího se deklaruje jeho přednostní a nezaměnitelné pořadí.
2. K předmětu kupní smlouvy se zřizuje podle ustanovení § 602 a násl.občanského zákoníku **věcné právo předkupní** ve prospěch prodávajícího. Kupující je povinen v případě, že by se po uzavření této smlouvy rozhodl předmět kupní smlouvy prodat, nabídnout ho nejprve ke koupi prodávajícímu, a to za kupní cenu, za kterou se realizoval prodej podle této kupní smlouvy, (resp.cenu navýšenou pouze o prokazatelné náklady vynaložené kupujícím na zhodnocení nemovitosti, nešlo-li však o prostředky čerpané dle čl.X této smlouvy) a smlouvy o zřízení věcného práva předkupního. Kupující toto věcné předkupní právo přijímá. Toto právo se zřizuje na dobu od vkladu vlastnického práva do doby uhrazení poslední splátky, ne však na dobu kratší tří let ode dne účinnosti této kupní smlouvy
3. Kupující je z titulu zástavního práva povinen zdržet se po dobu jeho trvání všeho, co by vedlo ke zhoršení stavu nemovitosti. Zejména nesmí připustit změnu vlastnických vztahů, které upravuje tato kupní smlouva. Na druhé straně může s dodržáním platných předpisů činit opatření ke zhodnocení nemovitosti.
4. Porušení závazků a povinností plynoucích ze zástavního a předkupního práva je sankcionováno smluvní pokutou ad. čl. VIII. odst. 2 a 3.
5. Prodávající se zavazuje požádat na své náklady o výmaz zástavního práva do třiceti dnů ode dne, kdy byla uhrazena celá kupní cena, včetně jejího příslušenství.
6. Kupující bere na vědomí, že dům není pojištěn a zavazuje se plně jej pojistit, a to nejdéle do první splátky po podpisu této kupní smlouvy (viz §788 násl.OZ).

VIII.

Sankční opatření

1. Za opožděnou úhradu splátek včetně splátky první je kupující povinen zaplatit prodávajícímu z dlužné částky úroky ve smyslu nařízení vlády č.142/1994 Sb., ve výši dvojnásobku diskontní sazby ročně stanovené Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu. Za opožděnou úhradu splátky se považuje i splátka, která nebyla uhrazena v plné výši. V tomto případě zaplatí kupující úrok z prodlení jen z nezaplacené části splátky.
2. Sankce smluvní pokuty se vztahuje jen na ty závazky plynoucí ze smlouvy, u nichž je uplatnění použití smluvní pokuty při jejich porušení výslovně uvedeno. Činí 50.000,- Kč (padesát tisíc korun) při prvním porušení a 100.000,- Kč (jednosto tisíc korun) za každý další případ porušení. Splatnost smluvní pokuty je do třiceti dnů po doručení jejího vyměření.
3. Zaplacení smluvní pokuty nezabavuje kupujícího povinnosti uvést na vlastní náklady stav vzniklý porušením závazku do souladu s ustanoveními této smlouvy.
4. Při případné škodě vzniklé porušením závazku plynoucího z této smlouvy kupujícím se postupuje podle příslušných ustanovení šesté části občanského zákoníku.

IX.

Odstoupení od smlouvy

1. Jestliže některá ze smluvních stran nesplní povinnosti, k nimž se touto smlouvou zavázala, má druhá strana právo od smlouvy odstoupit. Je-li smlouva zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní nabyl. Nárok v sobě zahrnuje náhradu za znehodnocení, příp. zhodnocení věci, k němuž došlo v mezidobí (viz § 588 a násl.OZ).
2. Prodávající má právo od této smlouvy odstoupit dle příslušných ustanovení OZ , zejména pak, jestliže je kupující:
 - a) v prodlení s úhradou části kupní ceny stanovené čl. V. odst. 1, delším než třicet dní
 - b) v prodlení s úhradou splátek sjednaných podle čl. V. odst. 2, delším než šest měsícůa tento svůj závazek nesplnil ani v další lhůtě, kterou mu prodávající poskytl. Lhůta začíná běžet ode dne splatnosti první nezaplacené splátky.
- 3 Smlouva končí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém písemně oznámení o odstoupení bylo doručeno druhé smluvní straně.

X.

Zvláštní ujednání

1. Podmínky dodávky tepla a teplé vody budou předmětem dojednání mezi kupujícím a Pražskou teplárenskou a.s., případně jiným dodavatelem těchto médií.
2. Kupující je povinen dohodnout se s ostatními právními subjekty na užívání společných vedení, případně výměníku či jiných technologických zařízení situovaných do předmětu koupě, a to s ohledem na znění z.č.458/2000 Sb. v platném znění
3. Prodávající poskytne ve smyslu "Zásad postupu při prodeji bytových domů svěřených MČ Praha 12", "Statutu Fondu obnovy MČ Praha 12" a "Zásad hospodaření s Fondem obnovy MČ Praha 12" kupujícímu finanční výpomoc v rámci zpětného čerpání po dobu deseti let, a to ode dne podpisu kupní smlouvy z Fondu obnovy na opravy a modernizaci za těchto podmínek :
 - a) limit zpětného čerpání je stanoven ve výši 13,3% z dosud splacené kupní ceny pro každý jednotlivý právní subjekt.
 - b) čerpání z fondu bude realizováno formou úhrady 1/3 prokazatelně vynaložených nákladů proti předložení zaplacené faktury na opravy společných nepronajímatelných prostor a modernizaci domu do výše limitu stanoveného v bodě a)

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Podmínkou uzavření této kupní smlouvy je současné uzavření smluv o postoupení pohledávky dle ustanovení čl.IV, odst. 1 této kupní smlouvy mezi prodávajícím a kupujícím.
2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 12 , která bude veřejně přístupná a bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
3. Kupní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma účastníky a účinnosti ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Smluvní strany se však dohodly, že kupující bude vykonávat správu nabývané nemovitosti v rozsahu vlastníka od prvního dne měsíce následujícího po podpisu předávacího protokolu, tedy po fyzickém předání a převzetí objektu. Lze ji měnit a doplňovat jedině na základě vzájemné dohody obou smluvních stran a to písemně.
4. Vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Praha-město se v nově založeném listu vlastnickém zapíše:



kupní smlouva
privatizace

- v odd. A LV: Bytové družstvo Pejevové 3124, družstvo, se sídlem Praha 4, Pejevové 3124, PSČ 143 00
IČO : 26 70 19 10.
- v odd. B LV: dům č.p. 3124 a pozemková parcela č.4359/23 o výměře 261m²
- v odd. C LV: omezení převodu nemovitostí zřízením předkupního práva ve prospěch Městská část Praha 12 na dobu od vkladu vlastnického práva do poslední splátky kupní ceny, nejméně však na dobu tří let ode dne účinnosti této kupní smlouvy. Zástavní právo na částku 2,860.666,-Kč ve prospěch Městská část Praha 12

5. Výlohy spojené s provedením vkladu do katastru nemovitostí nese prodávající.
6. Daň z převodu nemovitostí hradí prodávající.
7. Fyzické předání bytového domu včetně veškeré dostupné dokumentace a včetně dokladů týkajících se převáděné nemovitosti bude provedeno nejpozději do šedesáti dnů, když tato lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po podpisu této kupní smlouvy. Předání provedou zmocnění zástupci obou stran. Z předání bude pořízen předávací protokol o převzetí objektu stvrzený účastníky smlouvy, který se stane její nedílnou součástí.
8. Tato smlouva je vyhotovena v deseti stejnopisech, z nichž prodávající obdrží po třech vyhotoveních, dva obdrží kupující, pět vyhotovení je určeno k zapsání vkladu do katastru nemovitostí.
9. Účastníci smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 29. X. 2002

.....
prodávající



.....
kupující

.....
.....

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 194/2
 b) schválena usnesením rady/zastupitelstva č. 84-01.02 / 321/2
 c) byl udělen souhlas usnesením rady/zastupitelstva č.

V Praze dne 29.10.02

pověřený člen zastupitelstva

V Praze dne 29.10.02

pověřený člen zastupitelstva