

Kupní smlouva

Níže uvedené smluvní strany:

- 1) **Město Sušice**, IČ: 00256129, se sídlem Sušice, náměstí Svobody 138, PSČ 342 01, zastoupené starostou města panem Bc. Petrem Mottlem

(dále též jako "**strana prodávající nebo jen prodávající** ")
na straně jedné

a

- 2) paní **Jana Pfeiferová**, rodné číslo xxxxxxxxxxxxxx

(dále též jako "**strana kupující nebo jen kupující** ")
na straně druhé

se níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších změn a doplňků s užitím ustanovení § 1186 a násl. téhož právního předpisu dohodly na uzavření této smlouvy:

Čl. I.

Prohlášení strany prodávající

1.1. Strana prodávající prohlašuje, že má ve svém vlastnictví jednotku č. 1234/3 vymezenou v Budově – bytovém domu č.p. 1234 v obci Sušice, část obce Sušice II, stavebně situované na pozemku p.č.st. 3522 – zastavěné ploše a nádvoří o výměře 243 m² v katastrálním území Sušice nad Otavou. S vlastnictvím shora uvedené jednotky č. 1234/3 je nedílně spojen spoluvlastnický podíl ideálních 506/3916 ve vztahu k celku na společných částech shora uvedené Budovy a shodný spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.st. 3522 v katastrálním území Sušice nad Otavou.

1.2. Předmětná bytová jednotka je jako nemovitost zapsána u Katastrálního úřadu pro Pzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy v katastru nemovitostí pro obec Sušice, část obce Sušice II, a katastrální území Sušice nad Otavou na listě vlastnictví č. 6884 a dále spoluvlastnický podíl na pozemku p. č. st. 3522 (jehož součástí je bytový dům č.p. 1234) je jako nemovitost zapsána u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy v katastru nemovitostí pro obec Sušice, část obce Sušice II, a katastrální území Sušice nad Otavou na listě vlastnictví č. 6883, kdy bytové jednotky vznikly na základě Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 7. 2. 2023, kdy se tak oddělily z původního LV č. 10001.

1.3. Shora uvedená jednotka představuje byt č. 3 o velikosti 2+kk s příslušenstvím, který je situován v 1. nadzemním podlaží shora uvedené budovy. Předmětná jednotka je o výměře 50,60 m² a sestává se z koupelny a WC, pokoje a druhého s kuchyňským koutem. K předmětné jednotce náleží sklep umístěný v 1. podzemním podlaží označený A3. S bytem je výlučně užívána i společná část – balkon označený B1, který je přístupný pouze z předmětného bytu. K výlučnému užívání vlastníka uvedené jednotky náleží i parkovací stání označené S3, které je vyznačené na pozemku p.č.st. 3522 v katastrálním území Sušice nad Otavou.

1.4. Nájemcem předmětného bytu je kupující, přičemž uzavřením této smlouvy se realizuje předkupní právo nájemce založené ustanovením § 1187 občanského zákoníku, neboť se jedná o první převod vlastnického práva k jednotce. Zároveň účinností této smlouvy zaniká ze zákona i nájemní smlouva uzavřená ohledně předmětného bytu mezi prodávajícím a kupujícím splnutím osoby pronajímatele a nájemce.

1.5. Vybavení předmětné jednotky je vlastnictvím kupující jako nájemce, vyjma kuchyňské linky, která je převáděna společně s vlastnictvím jednotky dle této smlouvy.

Čl. II. Předmět smlouvy

2.1. Předmětem této smlouvy je převod vlastnického práva k předmětné jednotce spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku p. č. st. 3522 tak, jak je uvedeno v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy, do vlastnictví kupující.

2.2. Bytová jednotka spolu se spoluvlastnickým podílem tak, jak je uvedeno v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy, jsou dále označovány také jako "**Předmět převodu**".

Čl. III Prohlášení smluvních stran

3.1. Strana prodávající prohlašuje, že má ve svém vlastnictví Předmět převodu a že před stranou kupující nezamlčela žádné podstatné skutečnosti týkající se Předmětu převodu.

3.2. Strana prodávající dále prohlašuje, že:

a) právní (nabývací) tituly k Předmětu převodu jsou platné a účinné, že na těchto právních titulech neváznou žádné vady, které by mohly zapříčinit zpochybnění vlastnického práva strany prodávající a/nebo případně strany kupující po převodu vlastnického práva k Předmětu převodu, a že je oprávněna Předmět převodu na stranu kupující převést;

b) na Předmětu převodu neváznou žádná zástavní práva a ani věcná břemena či jiná omezení;

c) jí není známo, že by si někdy na Předmět převodu někdo činil restituční a/nebo rehabilitační nárok;

d) jí není známo, že by ke dni uzavření této smlouvy běžel jakýkoliv spor (ať již před soudem a/nebo rozhodcem) vztahující se k Předmětu převodu, včetně sporu týkajícího se nájemních a/nebo sousedských vztahů; taktéž jí není známo, že by ke dni uzavření této smlouvy běželo jakékoliv správní řízení týkající se Předmětu převodu;

e) neexistují žádné smlouvy, ani jiné právní skutečnosti, které zakládají práva třetích osob k Předmětu převodu, jež dosud nejsou zapsána ve veřejných seznamech či rejstřících;

f) právní a faktický stav Předmětu převodu zapsaný ke dni uzavření této smlouvy v katastru nemovitostí odpovídá skutečnosti;

g) nemá žádné daňové ani jiné nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout, popř. již vznikl závazek, či omezení týkající se Předmětu převodu.

3.3. Strana prodávající se zavazuje nezatížit Předmět převodu ani žádnou jeho část ve prospěch třetí osoby do dne zápisu (vkladu) vlastnického práva podle této smlouvy, ani neuzavřít jinou smlouvu, na jejímž základě by došlo či mohlo dojít ke zmenšení hodnoty Předmětu převodu. Strana prodávající se rovněž zavazuje, že do dne předání Předmětu převodu straně kupující nebude činit žádné faktické úpravy Předmětu převodu bez souhlasu strany kupující, ani činit jiné kroky, jimiž by jakkoliv snižovala či mohla snížit hodnotu Předmětu převodu.

3.4. Strana kupující prohlašuje, že je vzhledem k dosavadnímu nájmu plně seznámena s faktickým stavem Předmětu převodu a přístupem k němu a že nemá proti němu žádných výhrad. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila s aktuálním stavem zápisů v katastru nemovitostí vztahujících se k Předmětu převodu.

3.5. Strana kupující prohlašuje, že bude mít k dispozici dostatek prostředků k uhrazení kupní ceny dle čl. IV. této smlouvy a že kupní cenu uhradí dle podmínek specifikovaných v čl. IV. této kupní smlouvy.

3.6. Strana prodávající a strana kupující sobě navzájem prohlašují, že:

a) jsou bez omezení oprávněny k uzavření této smlouvy;

b) není proti nim vedeno žádné exekuční ani jiné řízení, které by mohlo mít vliv na jejich smluvní volnost, nebo které by mohlo ovlivnit plnění jejich povinností vyplývajících z této kupní smlouvy a nejsou si ani vědomy nebezpečí takového řízení;

c) nejsou v takové ekonomické situaci, že by byly v úpadku dle zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) ve znění pozdějších změn a doplňků, a že by samy byly povinny podat u místně příslušného soudu insolvenční návrh či že by hrozilo podání insolvenčního návrhu věřitelského.

Čl. IV.

Projev vůle a zaplacení kupní ceny

4.1. Strana prodávající prodává straně kupující Předmět převodu, spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, k němu přináležejícími, za vzájemně dohodnutou kupní cenu **491.160 Kč** (slovy: čtyřistadevadesátjednatřicetjednostošedesát korun českých) a strana kupující Předmět převodu, spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, k němu přináležejícími, za tuto kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

4.2. Sjednaná kupní cena není cenou obvyklou v daném místě a čase, což berou obě smluvní strany bez výhrad a námitek na vědomí, a to z důvodu zohlednění ujednání dříve uzavřených smluv, zejména Smlouvy o investičním příspěvku a budoucí kupní smlouvě, kterou uzavřela kupující na straně jedné s prodávajícím městem a Stavebním a nájemním družstvem Sadová dne 18.2.2002, a Smlouvy o nájmu bytu uzavřené mezi prodávajícím a kupující dne 20.10.2004.

4.3. Sjednaná kupní cena ve výši 491.160 Kč již byla částečně uhrazena kupující před podpisem této smlouvy na základě smluv uvedených v předchozím bodě, a to v rozsahu co do částky 400.000,- Kč. Zároveň však strana kupující dluží straně prodávající z titulu nájemného dle uzavřené nájemní smlouvy částku ve výši 12.974,- Kč. Doplatek kupní ceny ve výši 91.160 Kč a včetně dluhu na nájemném ve výši 12.974,- Kč, celkově tedy 104.134,- Kč se strana kupující zavazuje zaplatit jednorázově na účet prodávajícího vedeného u České spořitelny a.s., č.ú. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a to nejpozději ve lhůtě 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy.

4.4. V případě, že kupní cena, nebo dlužná částka nájemného, nebude stranou kupující zaplacená ve sjednané výši nebo termínu, je strana prodávající oprávněna od této smlouvy písemným prohlášením doručeným straně kupující od této smlouvy odstoupit, čímž dojde de jure k jejímu zrušení.

4.5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že pokud by kupní cena, popř. její část, sjednaná v odst. 4.1. tohoto článku měla jakkoliv podléhat dani z přidané hodnoty (DPH), považuje se cena (částka) nyní uvedená v odst. 4.1. tohoto článku za cenu bez DPH.

Čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Strana prodávající odpovídá straně kupující a strana kupující odpovídá straně prodávající za veškerou případnou škodu, která by byla způsobena nepravdivostí jakéhokoliv jejich prohlášení uvedeného v této smlouvě.

5.2. V případě, že by se některé prohlášení smluvních stran uvedené v čl. III. této smlouvy ukázalo být nepravdivým, je druhá strana oprávněna odstoupit od této smlouvy. Odstoupením se právní vztah založený touto smlouvou ruší s výjimkou nároku na náhradu škody, případně na smluvní pokutu.

5.3. Vzhledem k tomu, že kupující je nájemcem Předmětu převodu, nebude mezi smluvní stranami provedeno vlastní fyzické předání. Kupující již na základě samostatných smluv s dodavatelem hradí služby spojené s užíváním předmětné jednotky i společných prostor.

5.4. Na stranu kupující přecházejí veškeré užitky a nebezpečí nahodilých škod nebo poškození či zničení Předmětu převodu a veškerá práva a povinnosti spojené s užíváním Předmětu převodu okamžikem účinnosti této smlouvy.

5.5. Strana kupující se zavazuje oznámit osobě odpovědné za správu předmětné budovy nabytí vlastnictví k Předmětu převodu včetně své adresy a počtu osob v domácnosti, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy byl proveden vklad vlastnického práva dle této smlouvy příslušným katastrálním úřadem.

5.6. Strana kupující svým podpisem na této listině stvrzuje, že byla před uzavřením této smlouvy seznámena s doklady ohledně energetické náročnosti Předmětu převodu.

5.7. Strana kupující svým podpisem na této listině stvrzuje, že jí bylo při podpisu této smlouvy předloženo potvrzení osoby odpovědné za správu předmětné budovy ve smyslu ust. § 1186 odst. 2 občanského zákoníku.

5.8. Smluvní strany se výslovně dohodly pro případ přerušení řízení o vkladu vlastnického práva, zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva nebo zastavení vkladového řízení, že učiní veškeré potřebné kroky a úkony směřující k odstranění vytčených vad a v případě jejich neodstranitelnosti, že bez zbytečného odkladu uzavřou tuto smlouvu nově, se stejným předmětem převodu a cenou, tak, aby smlouva odpovídala všem obecně závazným právním předpisům a byla způsobilá ke vkladu. K tomu se zavazují poskytnout si veškerou potřebnou součinnost. Strana, která tento závazek poruší, se zavazuje nahradit druhé straně veškerou škodu vzniklou v souvislosti se zamítnutím vkladu vlastnického práva či zastavením vkladového řízení, jakož i v souvislosti s tím, že by převod uskutečňovaný touto smlouvou nemohl být realizován a došlo ke zmaření jeho účelu.

Čl. VI.

Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

6.1. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Předmětu převodu přejde na stranu kupující až provedením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy, a to k okamžiku, kdy bude návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí dle této smlouvy doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

6.2. Návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí dle této smlouvy bude podán nejpozději do 5ti pracovních dnů ode dne zaplacení kupní ceny včetně dluhu na nájemném dle čl. IV. bodu 4.3. smlouvy s tím, že strana prodávající je povinna ihned po zaplacení kupní ceny vydat straně kupující o tom písemné potvrzení, které bude připojeno k návrhu na vklad.

VII.

Náklady spojené s převodem

7.1. Náklady se sepsáním této smlouvy a správní poplatek z návrhu na vklad k příslušnému katastrálnímu úřadu hradí strana kupující.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

8.1. Tato kupní smlouva byla sepsána ve 3 stejnopisech s platností originálu, přičemž jedno vyhotovení obdrží strana prodávající, jedno vyhotovení obdrží strana kupující a zbývající jedno vyhotovení je určeno pro potřeby řízení u příslušného katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

8.2. Tato smlouva se řídí českým právem; práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména pak

zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků.

8.3. Případné spory vzešlé z této smlouvy či s touto smlouvou související budou řešeny českými soudy, přičemž jejich věcná a místní příslušnost se bude řídit českými procesními předpisy.

8.4. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými všemi jejími účastníky.

8.5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane či je neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Příslušné neplatné nebo neúčinné ustanovení se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takovým platným nebo účinným ustanovením, jehož věcný obsah bude shodný či co nejvíce podobný nahrazovanému ustanovení, přičemž účel a smysl této smlouvy zůstane zachován.

8.6. Tato smlouva ani žádná její část nezakládá převzetí případného dluhu ve smyslu ust. § 1888 odst. 2 občanského zákoníku ani převzetí majetku ve smyslu ust. § 1893 občanského zákoníku. Tato smlouva ani vůle smluvních stran nemůže být vykládána v rozporu s předchozí větou tohoto odstavce.

8.7. Strana prodávající prohlašuje, že před podpisem této smlouvy bylo postupováno v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších změn a doplňků a že záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce Města Sušice ve dnech 7. března 2023 až 23. března 2023. O převodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti rozhodlo zastupitelstvo města na svém zasedání dne 21. června 2023 usnesením číslo b) 3.

8.8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem plně souhlasí a uzavírají ji svobodně a vážně, vědomy si všech jejích důsledků.

V Sušici dne

.....
Bc. Petr Mottl
starosta města Sušice

.....
Jana Pfeiferová