

# KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,  
a podle usnesení Zastupitelstva městské části Praha 4 č. xxZ-.../2020  
ze dne xxx 2020

## **městská část Praha 4**

se sídlem: Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4

IČ: 000 63 584

DIČ: CZ00063584

zastoupená: Bc. Michalem Hrozou, místostarostou, na základě plné moci ze dne 15. 5. 2019

bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: 49023-2000832359/0800

(dále jen „**prodávající**“)

a

xxx

se sídlem: xxx

IČ: xxx

DIČ: xxx

zastoupená: xxx

bank. spojení: xxx

číslo účtu: xxx

ID DS: xxx

(dále jen „**kupující**“)

(dále všichni též „**smluvní strany**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto kupní smlouvu  
(dále jen „smlouva“ nebo „kupní smlouva“):

## **I.**

### **1.1. Prodávající prohlašuje, že nemovité věci:**

- pozemek parc. č. 2125/3 o výměře 697 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - budova s č. p. 1269, stavba občanského vybavení, památkově chráněné území (dále jako „nemovitost č. 1“),
- pozemek parc. č. 2125/8 o výměře 767 m<sup>2</sup>, ostatní plocha – manipulační plocha, památkově chráněné území (dále jako „nemovitost č. 2“),

zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV 1553 pro katastrální území Michle, obec Praha (dále společně též „nemovitosti“), přešly dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí do vlastnictví hlavního města Prahy, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ: 00064581, a na základě zákona o hl. m. Praze (zákon č. 131/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů) a Statutu hl. m. Prahy (vyhláška hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. HMP ve znění pozdějších předpisů) byly svěřeny do správy městské části Praha 4.

Prodávající prohlašuje, že při nakládání se svěřeným majetkem vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje, s výjimkou § 18 cit. vyhl. HMP, o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.

**1.2.** Záměr prodeje nemovitostí uvedených v odstavci 1.1. tohoto článku byl zveřejněn na úřední desce městské části Praha 4 v období od 22. 7. 2020 do 1. 9. 2020 pod pořadovým číslem Z PROD NO 5/20.

**1.3.** Prodávající prohlašuje a ubezpečuje kupující, že před uzavřením této smlouvy učinila veškeré potřebné úkony vyžadované zákonem o hl. městě Praze a cit. vyhl. HMP, popř. i jinými právními předpisy, aby došlo k platnému a účinnému převodu vlastnického práva dle této smlouvy na kupující a aby platnost a účinnost převodu vlastnického práva dle této smlouvy nemohla být důvodně zpochybněna. Mají-li být úkony potřebné k nabytí účinnosti této smlouvy učiněny až po jejím uzavření (např. zveřejnění v registru smluv), zavazuje se prodávající takové úkony učinit tak, aby tato smlouva nabyla účinnosti a převod vlastnického práva dle této smlouvy byl vložen do katastru nemovitostí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření.

## II.

**2.1.** Prodávající převádí na kupující vlastnické právo k nemovitostem specifikovaným v článku I. odst. 1.1. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, v rozsahu, jak je dosud držela a užívala, resp. byla oprávněna držet a užívat, a ve stavu, v jakém se ke dni uzavření této smlouvy nachází, a kupující tyto nemovitosti přebírá do svého vlastnictví a zaplatí kupní cenu stanovenou v článku III. této smlouvy.

**2.2.** Kupující prohlašuje, že je jí známo, že předmětem prodeje dle této smlouvy není zařízení rozvodného tepelného hospodářství, včetně všech jeho součástí a příslušenství (dále též „rozvodné tepelné zařízení“ nebo „RTZ“), neboť toto RTZ je samostatnou věcí a není součástí nemovitosti č. 1, tzn. budovy č. p. 1269, postavené na pozemku parc. č. 2125/3, k. ú. Michle, ve které je umístěno. Rozvodné tepelné zařízení je ve vlastnictví společnosti 4-Energetická, a.s., sp. zn. B 15147 vedená u Městského soudu v Praze, se sídlem Tábořská 350/32, Praha 4, IČ: 285 50 901 (dále jen „vlastník RTZ“). Kupující bere na vědomí, že dle § 77 odst. 6 zák. č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů, je vlastník nemovitostí, v nichž je umístěno rozvodné tepelné zařízení nebo jeho část nezbytná pro dodávku třetím osobám, povinen umístění a provozování tohoto zařízení nadále strpět.

## III.

**3.1.** Prodávající a kupující se dohodli na kupní ceně v částce xxx Kč (slovy: xxx korun českých), což je cena v místě a čase obvyklá.

**3.2.** Kupující se zavazuje uhradit prodávající sjednanou kupní cenu na její účet uvedený v záhlaví této smlouvy takto:

**a)** první část sjednané kupní ceny ve výši 2.100.000 Kč (slovy: dva miliony jedno sto tisíc korun českých) již byla kupující uhrazena započtením složené jistoty do celkové kupní ceny;

**b)** druhou část sjednané kupní ceny ve výši xxx Kč (slovy: xxx korun českých) nejpozději do 30 dnů od oboustranného podpisu této kupní smlouvy a před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

**3.3.** Pro případ prodlení kupující s úhradou kupní ceny je prodávající oprávněna od kupující požadovat úroky z prodlení dle § 1970 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen občanský zákoník). Pokud kupující nesplní svůj závazek k úhradě kupní ceny dle podmínek této smlouvy, a to ani po písemné výzvě doručenou zásilkou na adresu kupující do třiceti dnů od doručení, je prodávající zároveň oprávněna od této smlouvy odstoupit. V případě realizace práva odstoupení od kupní smlouvy se kupující zavazuje, že ponese veškeré náklady a výlohy s tím spojené, tj. zejména výlohy za znalecké posudky, kolky, poplatky a náklady řízení ve věci opětovného nabytí vlastnického práva k převáděným nemovitostem prodávající.

Pro případ prodlení s placením kupní ceny se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý byt jen započatý den prodlení.

#### IV.

**4.1.** Kupující prohlašuje, že si nemovitosti prohlédla, je jí dobře znám jejich stav a nemovitosti bez výhrad do svého vlastnictví přijímá.

**4.2.** Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech neváznou věcná břemena, dluhy ani jiné právní závady, a že není jiných právních překážek, jež by tomuto převodu práva vlastnického jakkoli bránily či jej omezovaly anebo by kupující v budoucnu omezovaly při výkonu jejích vlastnických práv, vyjma věcného břemene spočívajícího v právu umístit a provozovat kabelové vedení a spočívajícího v právu volného vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav a údržby kabel. vedení dle GP č. 1619-98/2004, vedeného v katastru nemovitostí na LV 1553 pod V-56647/2006-101 a dále věcného břemene spočívajícího v právu zřídit, umístit, mít, provozovat, kontrolovat, opravovat a udržovat strojní zařízení, a to výměňíkovou stanicí, dle čl. II. odst. 1 písm. c) podle listiny Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 23. 4. 2020 a pod číslem řízení V-24783/2020-101 a výhrady, že upevněný stroj není součástí nemovitosti, a to výměňíková stanice dle čl. II. odst. 4 prohlášení podle listiny Dohoda se souhlasným prohlášením (§ 508 obč. z.) č. 2020/0141/OOM/MST pod číslem řízení Z-14078/2020-101 tak, jak je zapsáno na LV 1553, k.ú. Michle, obec Praha.

**4.3.** Kupující prohlašuje, že se seznámil s obsahem Dohody se souhlasným prohlášením a žádostí o zápis ze dne 18. 3. 2020 (dále též „Dohoda“), která je přílohou č. 3 této smlouvy, a že bere na vědomí závazky z dohody plynoucí, zejména z článku IV., a jako nový vlastník nemovitosti č. 1 a nemovitosti č. 2:

- výslovně souhlasí s výhradou vlastnického práva dle Dohody;
- zavazuje se v souladu s odst. 2. čl. IV. Uzavřít novou dohodu o souhlasném prohlášení či poskytnout nové souhlasné prohlášení, s obdobným obsahem, jako má Dohoda, tak, aby bylo zachováno, potvrzeno či obnoveno vlastnické právo k upravenému stroji;
- zavazuje se v případě změny vlastnického práva zakomponovat povinnosti dle odst. 4. čl. IV. Dohody i do další smlouvy s případným dalším novým vlastníkem.

**4.4.** Kupující prohlašuje, že se seznámil s obsahem Smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 23. 4. 2020 (dále též „SoZřízVB“), která je přílohou č. 4 této smlouvy, a že bere na vědomí práva a povinnosti ze SoZřízVB plynoucí, zejména z článku III., a jako nový vlastník nemovitosti č. 1 a nemovitosti č. 2:

- souhlasí s obsahem práv z věcných břemen dle SoZřízVB;
- souhlasí s tím, že nebude vůči oprávněné uplatňovat žádné finanční nároky v souvislosti s věcnými břemeny dle SoZřízVB;

- zavazuje se dodržovat povinnosti vlastníka nemovitostí stanovené v odst. 4. a 5. čl. III. dle SoZřizVB;
- zavazuje se v případě změny vlastnického práva zakomponovat povinnosti dle odst. 6. čl. III. SoZřizVB i do další smlouvy s případným dalším novým vlastníkem.

**4.5.** Prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není v prodlení s plněním svých daňových povinností ani veřejných odvodů vzniklých na základě právního předpisu, právních či protiprávních úkonů, které by mohlo mít negativní vliv na nezatížené vlastnictví nemovitostí uvedených v odst. 1.1. článku I. této smlouvy.

## V.

Smluvní strany se dohodly, že kupující využije převáděné nemovitosti č. 1 a č. 2 výhradně pro výstavbu bytového domu s tím, že v případě výstavby stavby na pozemcích tato bude mít max. 3 nadzemní podlaží a nepřesáhne výšku 9 m.

Kupující jako povinný ze služebnosti (dále jen povinný) tímto zřizuje v souladu s § 1257 a násl. občanského zákoníku ve prospěch prodávající jako oprávněné ze služebnosti (dále jen oprávněná),

### **služebnost zakazující vyšší stavbu na služebných pozemcích,**

kdy se povinný ze služebnosti zdrží výstavby stavby přesahující výšku 9m, od které je dále možné vystavět šikmou střechu nebo ustupující podlaží, a to k tíži pozemku parc. č. 2125/3 o výměře 697 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří a k pozemku parc. č. 2125/8 o výměře 767 m<sup>2</sup>, ostatní plocha – manipulační plocha, vše v k. ú. Michle, obec Praha, dosud zapsaných na LV 1553 u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrálního pracoviště Praha.

Oprávněná právo odpovídající shora vymezené služebnosti v plném rozsahu přijímá a povinný a každý další budoucí vlastník nemovité věci specifikované v čl. I. odst. 1.1.. této smlouvy se zavazuje tato omezení svého vlastnického práva strpět. Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou.

Smluvní strany se dohodly, že služebnost se zřizuje za jednorázovou úplatu ve výši 1.000 Kč stanovenou dohodou smluvních stran. K úplatě je připočítáno 21 % DPH ve výši 210 Kč. Jednorázová úhrada tedy činí celkem 1.210 Kč (slovy: jeden tisíc dvě stě deset korun českých).

Úplatu je povinna oprávněná zaplatit povinnému bezhotovostním převodem na účet povinného č. .... pod variabilním symbolem ..... do 15 dnů po oboustranném podpisu této smlouvy. Úhradou platby se pro účely této smlouvy rozumí den připsání výše uvedené jednorázové úhrady na účet povinného.

## VI.

Kupující se zavazuje zaplatit prodávající smluvní pokutu ve výši xxx Kč (slovy: xxx korun českých) za porušení podmínek sjednaných v článku VII., a to do deseti dnů ode dne doručení písemné výzvy prodávající.

## VII.

**7.1.** Návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí podá prodávající. Náklady spojené se vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí nese kupující. Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena v souladu se zákonem.

**7.2.** Kupující bere na vědomí, že podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí předchází kontrola jeho správnosti a správnosti jeho příloh. Proávající je povinna zaslat návrh na vklad vlastnického práva a jeho přílohy ke kontrole správnosti na Magistrát hl. m. Prahy neprodleně po jeho oboustranném podpisu. Po navrácení z Magistrátu hl. m. Prahy podá prodávající návrh na vklad vlastnického práva s přílohami do katastru nemovitostí a bez zbytečného odkladu doručí kupující potvrzení o provedeném úkonu podání.

## VIII.

**8.1.** Vlastnictví k převáděným nemovitostem přechází na kupující dnem vkladu vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. Smluvní strany navrhují, aby podle této smlouvy bylo Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha zahájeno řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí.

**8.2.** Smluvní strany berou na vědomí, že do vydání pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí jsou svými projevy vázány. Proávající není oprávněna po uzavření této smlouvy s předmětnými nemovitostmi nijak nakládat, zejména je převést na někoho jiného, zatížit je věcným břemenem či zástavním právem ani založit, sjeďnat či způsobit jinou právní závadu nemovitostí.

**8.3.** Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto smlouvu nebo uzavřít novou smlouvu, která naplní účel této smlouvy. Toto ustanovení se vztahuje přiměřeně na návrh na vklad do katastru nemovitostí a přílohy.

## IX.

**9.1.** Kupující před uzavřením této smlouvy informoval prodávající, že nemovitosti kupuje za účelem výstavby bytového domu a toto stavební využití nemovitostí je pro ni podstatnou skutečností, na základě které se rozhodla nemovitosti nabýt do svého vlastnictví.

**9.2.** Kupující se zavazuje v rámci budoucího stavebního využití předmětu prodeje dle této kupní smlouvy dodržet tyto podmínky:

- respektovat charakter okolní nízkopodlažní zástavby (rodinné a bytové domy) se zahradami a předzahrádkami (při ul. Na Záhonech a Na Novině) a výškovou hladinu této zástavby (dle ust. §25 nařízení č. 11/2014 Sb. HMP., (pražské stavební předpisy, dále jen „PSP“) hladina II s max. regulovanou výškou 9m, od které je dále možné vystavět šikmou střechu nebo ustupující podlaží). Navržený objekt musí být umístěn v souladu s uliční a stavební čarou a musí splňovat odstupový úhel a požadavky denního osvětlení dle PSP;
- zachovat provoz rozvodného tepelného zařízení, tj. zachovat dodávky tepla a teplé vody do napojených objektů.

## X.

**10.1.** Písemnosti mezi smluvními stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (např. odstoupení od smlouvy, apod.) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí, anebo osobně s vyznačením data převzetí a podpisem. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemnosti odmítl.

**10.2.** Odpovědnost za vznik škody na předmětných nemovitostech přechází na kupující dnem převzetí předmětných nemovitostí.

**10.3.** Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, nemá tato skutečnost vliv na vymahatelnost nebo platnost ostatních závazků z této smlouvy a je plně oddělitelným od ostatních ustanovení. Smluvní strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě nebo nahrazením této smlouvy novou smlouvou tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.

**10.4.** Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž prodávající obdrží po podpisu smlouvy čtyři vyhotovení, kupující jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno pro potřeby řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

**10.5.** Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz této skutečnosti připojují své vlastnoruční podpisy.

**10.6.** Kupní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v zákonném registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí prodávající.

**10.7.** Nedílnou součástí této kupní smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – plná moc Bc. Michala Hrozy ze dne 15. 5. 2019

Příloha č. 2 – *kopie výpisu z obchodního rejstříku kupující*

Příloha č. 3 – dohoda se souhlasným prohlášením a žádostí o zápis ze dne 18. 3. 2020

Příloha č. 4 - smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 23. 4. 2020

V Praze dne.....

Za prodávající:

Za kupující:

.....  
Bc. Michal Hroza  
místostarosta  
v plné moci

.....  
xxx  
xxx