Hlavní město Praha

RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 2043
ze dne 5.11.2013

k návrhu na schválení textu vzorové kupní smlouvy pro prodej nemovitostí v majetku hl.m. Prahy nesvěřených Statutem hl.m. Prahy městským částem schválených k prodeji po technologicky-funkčních celcích a na schválení textu vzorové smlouvy o úplatném postoupení pohledávek včetně příslušenství

Rada hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

1. text vzorové kupní smlouvy určené pro prodej nemovitostí v souladu s Pravidly postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy schválených usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 17/4 ze dne 24.5.2012, ve znění usnesení Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 26/38 ze dne 25.4.2013 a usnesení Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 30/47 ze dne 20.6.2013 (dále jen "Pravidla") dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
2. text vzorové kupní smlouvy a smlouvy o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni určené pro prodej nemovitostí v souladu s Pravidly dle přílohy č. 2 tohoto usnesení
3. text vzorové smlouvy o úplatném postoupení pohledávek v souladu s Pravidly dle přílohy č. 3 tohoto usnesení

I I . u k l á d á

1. MHMP - SVM MHMP
    1. uzavírat smlouvy dle bodu I. tohoto usnesení v souladu s Pravidly po schválení příslušných majetkoprávních úkonů Zastupitelstvem hl.m. Prahy a Radou hl.m. Prahy při zohlednění konkrétních podmínek každého technologicky-funkčního celku ve smyslu Pravidel

Kontrolní termín: 31.12.2013

RNDr. Tomáš Hudeček, Ph.D.
primátor hl.m. Prahy

Jiří Vávra
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Dlouhý
Tisk: R-11094
Provede: MHMP - SVM MHMP
Na vědomí: odborům MHMP

Příloha č. 1 k usnesení Rady HMP č. 2043 ze dne 5. 11. 2013

K U P N Í S M L O U V A

čís. KUX/

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 588 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Hlavní město Praha, se sídlem Praha l, Mariánské nám. č.2, PSČ 110 01
zastoupené
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581
bankovní spojení: PPF banka a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6
číslo účtu: ....., VS .....
(dále jen „Prodávající“)

a

firma družstva , se sídlem ……PSČ
zastoupené:
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl …, vložka
IČO:
DIČ:
bankovní spojení:
číslo účtu:
(dále jen „Kupující“)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku v souladu s Pravidly postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy (dále jen „Pravidly“) schválenými usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 17/4 ze dne 24. 5 2012 ve znění usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 26/38 ze dne 25.4.2013 a usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 30/47 ze dne 20.6.2013 a na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. .... ze dne .... t u t o

k u p n í s m l o u v u :

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající je na základě §.....zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů výlučným vlastníkem nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy.

2. Prodávající zveřejnil v souladu s § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů záměr prodeje nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy dne…. na úřední desce pod evidenčním číslem….

3. Kupující prohlašuje, že je právnickou osobou, kterou založili za účelem koupě nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy výlučně oprávnění nájemci ve smyslu Pravidel a že ke dni podpisu této smlouvy jsou jeho členy pouze oprávnění nájemci ve smyslu Pravidel, kteří

zároveň tvoří minimálně 60% oprávněných nájemců nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že stal-li se člen Kupujícího po schválení prodeje nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy Zastupitelstvem hl. m. Prahy do dne podpisu této smlouvy neoprávněným nájemcem ve smyslu Pravidel v důsledku nabytí dědictví na základě pravomocného rozhodnutí soudu, nebude se jednat o porušení prohlášení uvedeného v předchozí větě tohoto ustanovení smlouvy.

4. Kupující se zavazuje, že jeho členy budou ke dni, k němuž vzniknou právní účinky vkladu jeho vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí výlučně oprávnění nájemci ve smyslu Pravidel a to všichni, kteří projevili zájem o členství u Kupujícího a kteří zároveň budou tvořit minimálně 60% oprávněných nájemců nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že stane-li se člen Kupujícího po schválení prodeje nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy Zastupitelstvem hl. m. Prahy neoprávněným nájemcem ve smyslu Pravidel v důsledku nabytí dědictví na základě pravomocného rozhodnutí soudu, nebude se jednat o porušení závazku sjednaného v předchozí větě tohoto ustanovení smlouvy.

5. V případě, že Kupující poruší svůj závazek dle odst. 4. tohoto článku smlouvy nebo se ukáže kterékoli z jeho prohlášení obsažených v odst. 3. tohoto článku smlouvy nepravdivým, je oprávněn Prodávající od této smlouvy odstoupit.

6. Pro případ, že Kupující poruší svůj závazek dle odst. 4. tohoto článku smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,5 % z kupní ceny sjednané v čl. III. této smlouvy, kterou bude Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu, přičemž smluvní pokutou není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši.

II.

Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává Kupujícímu a Kupující touto smlouvou kupuje a přijímá do svého vlastnictví od Prodávajícího následující nemovitosti:

budovu - bytový dům č.p. .....stojící na pozemku č.parc. .....
budovu - bytový dům č.p. .....stojící na pozemku č.parc. .....
pozemek č. parc. .....o výměře.....druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří
pozemek č. parc. .....o výměře.....druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří
(+ případně pozemky funkčně související, budou-li předmětem prodeje)

vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha na LV č. ..... v katastru nemovitostí pro obec Praha a katastrální území .....

a to se všemi součástmi a příslušenstvím a právy a povinnostmi na prodávaných nemovitostech váznoucími (všechny shora uvedené nemovitosti společně dále jen „Nemovitosti“) za kupní cenu sjednanou v čl. III. této smlouvy.

Předmětné Nemovitosti, jejich příslušenství a součásti, které jsou předmětem této smlouvy, jsou popsány ve znaleckém posudku .....

..... č. ..... vypracovaném dne .....

Na Kupujícího spolu s vlastnickým právem k Nemovitostem přecházejí mimo jiné i práva a povinnosti z právních vztahů specifikovaných v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí. Smluvní strany výslovně sjednávají, že předmětem prodeje dle této

smlouvy nejsou pohledávky Prodávajícího váznoucí na bytech a nebytových prostorech v Nemovitostech, zejména dlužné nájemné s příslušenstvím *(v případě prodeje i funkčně souvisejících pozemků bude třeba zohlednit, zda k nim neexistují smluvní vztahy a pohledávky),* které byly Kupujícímu postoupeny smlouvou o postoupení pohledávek uzavřenou spolu s touto smlouvou mezi Prodávajícím a Kupujícím ve smyslu čl. 3 Stanovení kupní ceny a platební podmínky odst. 3 Pravidel. Pro případ, že smlouva o postoupení pohledávek dle předchozí věty tohoto odstavce smlouvy nebyla uzavřena z důvodů neexistence takových pohledávek na straně Prodávajícího, sjednávají smluvní strany, že veškerá ustanovení této smlouvy vážící se k takové smlouvě o postoupení pohledávek pozbývají účinnosti.

III.

Kupní cena

1. Smluvní strany sjednávají, že kupní cena za Nemovitosti činí ..... Kč (slovy ..... korun českých). Převod vlastnického práva k Nemovitostem je dle § 56 odst. 1 a 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů osvobozen od daně z přidané hodnoty.

2. Kupní cenu dle odstavce 1. tohoto článku smlouvy se Kupující zavazuje zaplatit Prodávajícímu na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy do 90 dnů od podpisu této smlouvy. Pokud Kupující ve lhůtě 90 dnů od podpisu této smlouvy kupní cenu nezaplatí, je Prodávající oprávněn odstoupit od této smlouvy.

3. Dnem zaplacení kupní ceny je den, kdy je částka připsána na účet Prodávajícího.

4. Pro případ prodlení Kupujícího s úhradou kupní ceny Prodávajícímu dle odst. 2. tohoto článku smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,5 % z kupní ceny sjednané v čl. III. této smlouvy, kterou bude Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu a to v případě, že Prodávající využije svého práva od smlouvy odstoupit, jinak ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, přičemž smluvní pokutou není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši.

IV.

Další ujednání

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se znaleckým posudkem uvedeným v článku II. této smlouvy, a že byl řádně seznámen se stavem prodávaných Nemovitostí a jakožto právnické osobě založené výlučně nájemci bytů v Nemovitostech, kteří v současné době Nemovitosti fakticky užívají, je mu tak fyzický stav Nemovitostí znám a v tomto stavu Nemovitost kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

2. Nemovitosti nejsou zatíženy věcnými právy třetích osob/ *jsou zatíženy věcnými právy třetích osob a to……*

3. Prodávající do 60 dnů ode dne, kdy na svůj účet obdržel kupní cenu a za předpokladu, že od Kupujícího obdržel na určený účet v plné výši případnou úhradu postoupených pohledávek dle odst. 6. tohoto článku smlouvy, předloží tuto smlouvu příslušnému katastrálnímu úřadu k zápisu vkladu vlastnického práva podle ní do katastru nemovitostí. Kupující se zavazuje, že nepodá návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy samostatně, přičemž v případě porušení tohoto závazku je Prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a má nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % z kupní ceny

sjednané v čl. III. této smlouvy, přičemž smluvní pokutou není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši.

4. Nejpozději do 70 dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o zápisu, kterým byl povolen vklad vlastnického práva Prodávajícímu, budou zástupcem Prodávajícího předány Nemovitosti Kupujícímu. Předání a převzetí Nemovitostí bude potvrzeno podpisem protokolu o předání a převzetí Nemovitostí oběma smluvními stranami (dále jen „Protokol“). Prodávající se zavazuje Kupujícího písemně informovat o termínu fyzického předání Nemovitostí nejméně se sedmidenním předstihem. Odmítne-li Kupující podepsat Protokol nebo se nedostaví k převzetí Nemovitostí, o němž byl řádně vyrozuměn, má se za to, že mu byly Nemovitosti předány ke dni jednostranného vyhotovení Protokolu Prodávajícím. Obě smluvní strany jsou oprávněny v Protokolu uvést výhrady či námitky k předávání Nemovitostí, přičemž druhá smluvní strana je povinna se k nim v Protokolu vyjádřit. Přílohou Protokolu bude seznam dokumentace předávané Prodávajícím Kupujícímu tvořené nezbytnými dokumenty vážícími se k Nemovitostem, které má Prodávající k dispozici a jsou pro Kupujícího nezbytné k řádnému výkonu jeho vlastnického práva jako je např. stavební a technická dokumentace, pasporty budov, bytů a nebytových prostor, revizní zprávy (např. elektroinstalace, hromosvody, výtahy, hydranty apod.), dokumenty vztahující se k jednotlivým bytům (nájemní smlouvy, rozhodnutí o přidělení bytu, evidenční listy, osvědčení o přechodech nájmu bytů apod.) či nebytovým prostorům (nájemní smlouvy, souhlasy se stavebními úpravami, doklady o uznaných nákladech apod.), veškerá rozhodnutí a opatření orgánů státní správy vážící se k Nemovitostem atd. K datu fyzického předání Nemovitostí bude Prodávajícím ukončen smluvní vztah s dodavateli energií do Nemovitostí a poskytovateli ostatních služeb souvisejících s Nemovitostmi, přičemž smluvní strany se zavazují k tomuto okamžiku provést odečet příslušných měřidel a zaznamenat zjištěné stavy v Protokolu. Smluvní strany výslovně sjednávají, že vyúčtování záloh na úhradu plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor bude provedeno Prodávajícím nejpozději do 4 měsíců od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl podepsán Protokol. Po vyúčtování záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytů nebo nebytových prostor se Kupující zavazuje nedoplatky zaplatit Prodávajícímu do 30 dnů od předložení vyúčtování a Prodávající se zavazuje do 30 dnů vrátit Kupujícímu případné vyúčtováním vykázané přeplatky.

5. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Nemovitostí, včetně užitků přechází na Kupujícího dnem podání návrhu na vklad jeho vlastnického práva na základě této smlouvy dle jejího čl. VI. odst. 1. do katastru nemovitostí a to i v případě, že právní účinky vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem vzniknou až k datu podání návrhu na vklad dle čl. VI. odst. 2. této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že ode dne fyzického předání Nemovitostí vykonává Kupující všechna práva a povinnosti vlastníka, včetně práva hospodařit s byty a nebytovými prostorami v Nemovitostech a daňových a dalších povinností stanovených obecně závaznými právními předpisy. Veškeré náklady spojené s výkonem těchto práv a povinností hradí Kupující. Správu včetně výběru nájemného a provoz Nemovitostí v době ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí do dne fyzického předání Nemovitostí Kupujícímu zajišťuje Prodávající, přičemž k vyúčtování takto poskytnutých služeb a nákladů vzniklých Prodávajícímu dojde zároveň s vyúčtováním záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytů nebo nebytových prostor dle odst. 4. tohoto článku smlouvy. Prodávající se zavazuje nájemné vybrané z pronájmu bytů a nebytových prostor v Nemovitostech za dobu ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí do dne fyzického předání Nemovitostí Kupujícímu uhradit na účet Kupujícího do 30 dnů ode dne podpisu Protokolu.

6. Pro případ, že k poslednímu dni měsíce, kdy prodej Nemovitostí schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy, budou nájemci či uživatelé bytů a nájemci či uživatelé nebytových prostor v Nemovitostech v prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s jejich užíváním, nebo záloh na ně či s úhradou příslušenství k pohledávkám vzniklým z uvedených titulů, bylo mezi smluvními stranami dohodnuto, že smluvní strany uzavřou spolu s touto smlouvou smlouvu o postoupení pohledávek, ve které se Kupující zaváže uhradit cenu postupovaných pohledávek ve lhůtě 90 dnů, ode dne podpisu této kupní smlouvy.

7. Prodávající se zavazuje bez zbytečného odkladu po doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem pro Kupujícího podat návrh na změnu účastníka dle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů ve všech zahájených soudních či exekučních řízeních, jejichž účastníkem je Prodávající a jejichž předmětem jsou práva a povinnosti, která přešla spolu s nabytím vlastnického práva k Nemovitostem na Kupujícího dle této smlouvy. Prodávající se dále zavazuje, že bez zbytečného odkladu po nabytí právní moci usnesení příslušného soudu či soudního exekutora, jímž bude vyhověno návrhu dle předchozí věty, nejdříve však ke dni podpisu Protokolu předá Kupujícímu veškerou dokumentaci týkající se příslušných řízení.

8. Kupující se zavazuje, že v řízeních uvedených v odst. 7. tohoto článku smlouvy poskytne příslušnému soudu či soudnímu exekutorovi souhlas se změnou účastníka řízení a vstoupí do nich na místo Prodávajícího. V případě porušení v předchozí větě uvedeného závazku Kupující uhradí Prodávajícímu všechny škody, které mu vzniknou v důsledku pokračování řízení beze změny účastníka, zejména tím, že mu bude pravomocně uložena povinnost uhradit náklady řízení.

9. Kupující se zavazuje bezodkladně informovat o nabytí vlastnického práva k Nemovitostem a jejich fyzickém převzetí spolu s údaji o platebních podmínkách nájemce bytů a nebytových prostor v Nemovitostech.

10. Daň z převodu Nemovitostí a poplatek za návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem dle této smlouvy se zavazuje uhradit Prodávající.

11. Kupující se zavazuje, že na základě písemné výzvy Prodávajícího učiněné kdykoli v průběhu 5 let ode dne nabytí vlastnického práva k Nemovitostem Kupujícím uzavře do třiceti dnů od obdržení výzvy s Prodávajícím smlouvu, jíž bezúplatně zřídí na dobu neurčitou ve prospěch Prodávajícího věcné právo (právo odpovídající věcnému břemeni, resp. služebnost), spočívající v právu Prodávajícího umístit a provozovat na Nemovitostech zařízení Městského kamerového systému hl. m. Prahy a/nebo Městského radiového systému hl. m. Prahy a/nebo zařízení Autonomního systému varování hl. m. Prahy a s tím souvisejícího technologického zařízení, zejména kamer a/nebo sirén, přenosových technologií, rozvodů, kabelů a antén v rozsahu vyznačeném a popsaném v příslušné technické dokumentaci, která bude tvořit přílohu smlouvy, včetně práva na napojení předmětného zařízení na samostatně jištěný měřený odběr ve stávajícím rozvaděči elektrické energie v konkrétním objektu a dále v právu přístupu na Nemovitosti za účelem provozování, údržby a oprav předmětného zařízení, přičemž tomu bude odpovídat povinnost Kupujícího věcné právo v takto vymezeném rozsahu strpět. Náklady na vklad takto zřízeného věcného práva do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit Prodávající a Kupující je povinen poskytnout Prodávajícímu veškerou nezbytnou součinnost k provedení tohoto vkladu. Jestliže bude Kupující v prodlení s uzavřením smlouvy dle první věty tohoto odstavce smlouvy nebo neposkytne Prodávajícímu součinnost potřebnou k provedení vkladu dle věty druhé tohoto odstavce smlouvy má Prodávající nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den

prodlení s plněním těchto závazků Kupujícího, přičemž smluvní pokutou není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši.

12. Kupující se zavazuje, že Nemovitosti nepřevede na jiného vlastníka, či Nemovitosti nevloží do jakékoli společnosti a ani jinak nebude s Nemovitostmi disponovat tak, aby přestal být vlastníkem či přestal mít možnost dostát svému závazku sjednanému v odstavci 11. tohoto článku smlouvy, do té doby, dokud mezi uvažovaným novým vlastníkem Nemovitostí a Prodávajícím nedojde k uzavření smlouvy, která by zachovala rozsah závazku sjednaného v odstavci 11. tohoto článku smlouvy. Ujednání předchozí věty se nevztahuje na případ, kdy v důsledku rozhodnutí orgánů Kupujícího má dojít k rozdělení vlastnického práva k Nemovitostem na vlastnické právo k jednotkám a vzniku bytového spoluvlastnictví, v takovém případě se Kupující zavazuje bezprostředně po tomto rozhodnutí svých orgánů písemně vyzvat Prodávajícího, zda využije svého práva vyplývajícího z odstavce 11. tohoto článku smlouvy s tím, že nevyužije-li v takovém případě Prodávající své právo sjednané v odstavci 11. tohoto článku smlouvy ve lhůtě 3 měsíců od doručení výzvy Prodávajícího, pak toto právo zaniká a Kupující je oprávněn následně realizovat rozdělení vlastnického práva k Nemovitostem na vlastnické právo k jednotkám a poté převést jednotky. Poruší-li Kupující svůj závazek sjednaný ve větě první tohoto odstavce smlouvy nebo nevyzve Prodávajícího dle věty druhé tohoto odstavce smlouvy či dojde k rozdělení vlastnického práva k Nemovitostem na vlastnické právo k jednotkám, aniž by byla dodržena sjednaná lhůta pro uplatnění práva Prodávajícím či Prodávající sice řádně uplatní své právo a Kupující uzavře příslušnou smlouvu, ale před vkladem příslušného věcného práva do katastru nemovitostí dojde k rozdělení vlastnického práva k Nemovitostem na vlastnické právo k jednotkám má Prodávající nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % z kupní ceny sjednané v čl. III. této smlouvy, přičemž smluvní pokutou není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši.

V.

Odstoupení od smlouvy

1. Prodávající je oprávněn kromě případů sjednaných v dalších ustanoveních této smlouvy od této smlouvy odstoupit i v kterémkoli z následujících případů:

a) nebude-li současně s touto smlouvou uzavřena smlouva o postoupení pohledávek dle čl. II. této smlouvy;
b) dojde-li k odstoupení od smlouvy uvedené výše pod písm. a) či bude-li tato smlouva shledána neplatnou;
c) nezaplatí-li Kupující řádně a včas cenu pohledávek podle smlouvy uvedené výše pod písm. a).

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 a Kupující je výslovně povinen vrátit Prodávajícímu veškeré dokumenty, které mu dle této smlouvy Prodávající k Nemovitostem předal, přičemž porušení této povinnosti zakládá nárok Prodávajícího na úhradu smluvní pokuty ve výši 0,5 % z kupní ceny sjednané v čl. III. této smlouvy s tím, že smluvní pokutou není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši a smluvní strany výslovně sjednávají, že ujednání o smluvní pokutě v tomto i dalších ustanoveních této smlouvy trvá i v případě skončení platnosti a účinnosti této smlouvy. Odstoupení od smlouvy nabude účinnosti dnem doručení odstoupení druhé smluvní straně.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Vlastnictví k Nemovitostem nabude Kupující vkladem vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad. Tímto dnem přecházejí na Kupujícího veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím Nemovitostí včetně dalších práv a závazků, které na Kupujícího podle této smlouvy přecházejí.

2. V případě, že katastrální úřad pravomocně ukončí řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem pro Kupujícího jinak než povolením a provedením tohoto vkladu, zavazují se smluvní strany k vzájemné součinnosti vedoucí ke splnění nezbytných náležitostí potřebných pro povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem pro Kupujícího včetně případně uzavření nové kupní smlouvy, bude-li tato smlouva shledána jako nezpůsobilá pro dosažení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem pro Kupujícího, přičemž nová kupní smlouva bude jinak totožného znění jako tato smlouva, včetně zachování data přechodu nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Nemovitostí včetně užitků na Kupujícího dle čl. IV. odst. 5. této smlouvy. Nový návrh na vklad na základě této smlouvy či případně nové smlouvy dle předchozí věty bude oprávněn podat Prodávající. Smluvní strany se dále pro případ, že katastrální úřad shledá v návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí odstranitelné nedostatky v rámci řízení o povolení vkladu, zavazují učinit nezbytné úkony vedoucí k odstranění těchto nedostatků.

3. Tato smlouva je vyhotovena v deseti stejnopisech, z nichž Prodávající obdrží pět stejnopisů, Kupující jeden a čtyři stejnopisy jsou určeny Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu katastrální pracoviště Praha. Jakékoli změny či dodatky k této smlouvě musí být učiněny písemnou formou a musí být podepsány oběma smluvními stranami.

4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Prodávajícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a plný text této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

5. Smluvní strany výslovně tímto prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, že všechna ujednání v ní obsažená odpovídají jejich pravé a svobodné vůli, a že tato smlouva nebyla sjednána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Kupující rovněž prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil s Pravidly, s nimiž v souladu je tato smlouva uzavřena. Na důkaz toho připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy

V Praze dne

Prodávající:

Jméno, příjmení, funkce

V Praze dne

Kupující:

Jméno, příjmení, funkce

Příloha č. 2 k usnesení Rady č. 2043 ze dne 5. 11. 2013

SMLOUVA KUPNÍ A O ZŘÍZENÍ PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍHO VĚCNÉMU BŘEMENI/SLUŽEBNOSTI

čís. KUY/

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 588 a násl. a § 151n a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Hlavní město Praha, se sídlem Praha l, Mariánské nám. č.2, PSČ 110 01
zastoupené
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581
bankovní spojení: PPF banka a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6
číslo účtu: ....., VS .....
(dále jen „Prodávající“)

a

firma družstva , se sídlem ……PSČ
zastoupené:
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl …, vložka
IČO:
DIČ:
bankovní spojení:
číslo účtu:
(dále jen „Kupující“)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku v souladu s Pravidly postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy (dále jen „Pravidly“) schválenými usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 17/4 ze dne 24. 5 2012 ve znění usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 26/38 ze dne 25.4.2013 a usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 30/47 ze dne 20.6.2013 a na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. .... ze dne .... t u t o

kupní smlouvu a smlouvu o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni/služebnosti:

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající je na základě §.....zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů výlučným vlastníkem nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy.

2. Prodávající zveřejnil v souladu s § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů záměr prodeje nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy dne…. na úřední desce pod evidenčním číslem….

3. Kupující prohlašuje, že je právnickou osobou, kterou založili za účelem koupě nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy výlučně oprávnění nájemci ve smyslu Pravidel a že ke dni podpisu této smlouvy jsou jeho členy pouze oprávnění nájemci ve smyslu Pravidel, kteří zároveň tvoří minimálně 60% oprávněných nájemců nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že stal-li se člen Kupujícího po schválení prodeje nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy Zastupitelstvem hl. m. Prahy do dne podpisu této smlouvy neoprávněným nájemcem ve smyslu Pravidel v důsledku nabytí dědictví na základě pravomocného rozhodnutí soudu, nebude se jednat o porušení prohlášení uvedeného v předchozí větě tohoto ustanovení smlouvy.

4. Kupující se zavazuje, že jeho členy budou ke dni, k němuž vzniknou právní účinky vkladu jeho vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí výlučně oprávnění nájemci ve smyslu Pravidel a to všichni, kteří projevili zájem o členství u Kupujícího a kteří zároveň budou tvořit minimálně 60% oprávněných nájemců nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že stane-li se člen Kupujícího po schválení prodeje nemovitostí uvedených v čl. II. této smlouvy Zastupitelstvem hl. m. Prahy neoprávněným nájemcem ve smyslu Pravidel v důsledku nabytí dědictví na základě pravomocného rozhodnutí soudu, nebude se jednat o porušení závazku sjednaného v předchozí větě tohoto ustanovení smlouvy.

5. V případě, že Kupující poruší svůj závazek dle odst. 4. tohoto článku smlouvy nebo se ukáže kterékoli z jeho prohlášení obsažených v odst. 3. tohoto článku smlouvy nepravdivým, je oprávněn Prodávající od této smlouvy odstoupit.

6. Pro případ, že Kupující poruší svůj závazek dle odst. 4. tohoto článku smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,5 % z kupní ceny sjednané v čl. III. této smlouvy, kterou bude Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu, přičemž smluvní pokutou není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši.

II.

Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává Kupujícímu a Kupující touto smlouvou kupuje a přijímá do svého vlastnictví od Prodávajícího následující nemovitosti:

budovu - bytový dům č.p. .....stojící na pozemku č.parc. .....
budovu - bytový dům č.p. .....stojící na pozemku č.parc. .....
pozemek č. parc. .....o výměře.....druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří
pozemek č. parc. .....o výměře.....druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří
(+ případně pozemky funkčně související, budou-li předmětem prodeje)

vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha na LV č. ..... v katastru nemovitostí pro obec Praha a katastrální území .....

a to se všemi součástmi a příslušenstvím a právy a povinnostmi na prodávaných nemovitostech váznoucími (všechny shora uvedené nemovitosti společně dále jen „Nemovitosti“) za kupní cenu sjednanou v čl. III. této smlouvy.

Předmětné Nemovitosti, jejich příslušenství a součásti, které jsou předmětem této smlouvy, jsou popsány ve znaleckém posudku .....

..... č. ..... vypracovaném dne .....

Na Kupujícího spolu s vlastnickým právem k Nemovitostem přecházejí mimo jiné i práva a povinnosti z právních vztahů specifikovaných v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí. Smluvní strany výslovně sjednávají, že předmětem prodeje dle této smlouvy nejsou pohledávky Prodávajícího váznoucí na bytech a nebytových prostorech v Nemovitostech, zejména dlužné nájemné s příslušenstvím *(v případě prodeje i funkčně souvisejících pozemků bude třeba zohlednit, zda k nim neexistují smluvní vztahy a pohledávky),* které byly Kupujícímu postoupeny smlouvou o postoupení pohledávek uzavřenou spolu s touto smlouvou mezi Prodávajícím a Kupujícím ve smyslu čl. 3 Stanovení kupní ceny a platební podmínky odst. 3 Pravidel. Pro případ, že smlouva o postoupení pohledávek dle předchozí věty tohoto odstavce smlouvy nebyla uzavřena z důvodů neexistence takových pohledávek na straně Prodávajícího, sjednávají smluvní strany, že veškerá ustanovení této smlouvy vážící se k takové smlouvě o postoupení pohledávek pozbývají účinnosti.

III.

Kupní cena

1. Smluvní strany sjednávají, že kupní cena za Nemovitosti činí ..... Kč (slovy ..... korun českých). Převod vlastnického práva k Nemovitostem je dle § 56 odst. 1 a 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů osvobozen od daně z přidané hodnoty.

2. Kupní cenu dle odstavce 1. tohoto článku smlouvy se Kupující zavazuje zaplatit Prodávajícímu na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy do 90 dnů od podpisu této smlouvy. Pokud Kupující ve lhůtě 90 dnů od podpisu této smlouvy kupní cenu nezaplatí, je Prodávající oprávněn odstoupit od této smlouvy.

3. Dnem zaplacení kupní ceny je den, kdy je částka připsána na účet Prodávajícího.

4. Pro případ prodlení Kupujícího s úhradou kupní ceny Prodávajícímu dle odst. 2. tohoto článku smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,5 % z kupní ceny sjednané v čl. III. této smlouvy, kterou bude Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu a to v případě, že Prodávající využije svého práva od smlouvy odstoupit, jinak ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, přičemž smluvní pokutou není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši.

IV.

Další ujednání

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se znaleckým posudkem uvedeným v článku II. této smlouvy, a že byl řádně seznámen se stavem prodávaných Nemovitostí a jakožto právnické osobě založené výlučně nájemci bytů v Nemovitostech, kteří v současné době Nemovitosti fakticky užívají, je mu tak fyzický stav Nemovitostí znám a v tomto stavu Nemovitost kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

2. Nemovitosti nejsou zatíženy věcnými právy třetích osob/ *jsou zatíženy věcnými právy třetích osob a to……*

3. Prodávající do 60 dnů ode dne, kdy na svůj účet obdržel kupní cenu a za předpokladu, že od Kupujícího obdržel na určený účet v plné výši případnou úhradu postoupených pohledávek dle odst. 6. tohoto článku smlouvy, předloží tuto smlouvu příslušnému katastrálnímu úřadu k zápisu vkladu vlastnického práva podle ní a věcného práva dle čl. V.

této smlouvy (dále též jen „návrh na vklad vlastnického práva“) do katastru nemovitostí. Kupující se zavazuje, že nepodá návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy samostatně, přičemž v případě porušení tohoto závazku je Prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a má nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % z kupní ceny sjednané v čl. III. této smlouvy, přičemž smluvní pokutou není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši.

4. Nejpozději do 70 dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o zápisu, kterým byl povolen vklad vlastnického práva Prodávajícímu, budou zástupcem Prodávajícího předány Nemovitosti Kupujícímu. Předání a převzetí Nemovitostí bude potvrzeno podpisem protokolu o předání a převzetí Nemovitostí oběma smluvními stranami (dále jen „Protokol“). Prodávající se zavazuje Kupujícího písemně informovat o termínu fyzického předání Nemovitostí nejméně se sedmidenním předstihem. Odmítne-li Kupující podepsat Protokol nebo se nedostaví k převzetí Nemovitostí, o němž byl řádně vyrozuměn, má se za to, že mu byly Nemovitosti předány ke dni jednostranného vyhotovení Protokolu Prodávajícím. Obě smluvní strany jsou oprávněny v Protokolu uvést výhrady či námitky k předávání Nemovitostí, přičemž druhá smluvní strana je povinna se k nim v Protokolu vyjádřit. Přílohou Protokolu bude seznam dokumentace předávané Prodávajícím Kupujícímu tvořené nezbytnými dokumenty vážícími se k Nemovitostem, které má Prodávající k dispozici a jsou pro Kupujícího nezbytné k řádnému výkonu jeho vlastnického práva jako je např. stavební a technická dokumentace, pasporty budov, bytů a nebytových prostor, revizní zprávy (např. elektroinstalace, hromosvody, výtahy, hydranty apod.), dokumenty vztahující se k jednotlivým bytům (nájemní smlouvy, rozhodnutí o přidělení bytu, evidenční listy, osvědčení o přechodech nájmu bytů apod.) či nebytovým prostorům (nájemní smlouvy, souhlasy se stavebními úpravami, doklady o uznaných nákladech apod.), veškerá rozhodnutí a opatření orgánů státní správy vážící se k Nemovitostem atd. K datu fyzického předání Nemovitostí bude Prodávajícím ukončen smluvní vztah s dodavateli energií do Nemovitostí a poskytovateli ostatních služeb souvisejících s Nemovitostmi, přičemž smluvní strany se zavazují k tomuto okamžiku provést odečet příslušných měřidel a zaznamenat zjištěné stavy v Protokolu. Smluvní strany výslovně sjednávají, že vyúčtování záloh na úhradu plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor bude provedeno Prodávajícím nejpozději do 4 měsíců od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl podepsán Protokol. Po vyúčtování záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytů nebo nebytových prostor se Kupující zavazuje nedoplatky zaplatit Prodávajícímu do 30 dnů od předložení vyúčtování a Prodávající se zavazuje do 30 dnů vrátit Kupujícímu případné vyúčtováním vykázané přeplatky.

5. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Nemovitostí, včetně užitků přechází na Kupujícího dnem podání návrhu na vklad jeho vlastnického práva na základě této smlouvy dle jejího čl. VII. odst. 1. do katastru nemovitostí a to i v případě, že právní účinky vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem vzniknou až k datu podání návrhu na vklad dle čl. VII. odst. 2. této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že ode dne fyzického předání Nemovitostí vykonává Kupující všechna práva a povinnosti vlastníka, včetně práva hospodařit s byty a nebytovými prostorami v Nemovitostech a daňových a dalších povinností stanovených obecně závaznými právními předpisy. Veškeré náklady spojené s výkonem těchto práv a povinností hradí Kupující. Správu včetně výběru nájemného a provoz Nemovitostí v době ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí do dne fyzického předání Nemovitostí Kupujícímu zajišťuje Prodávající, přičemž k vyúčtování takto poskytnutých služeb a nákladů vzniklých Prodávajícímu dojde zároveň s vyúčtováním záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytů nebo nebytových prostor dle odst. 4. tohoto článku smlouvy. Prodávající se zavazuje nájemné vybrané z pronájmu bytů a nebytových prostor v Nemovitostech za dobu ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího

dle této smlouvy do katastru nemovitostí do dne fyzického předání Nemovitostí Kupujícímu uhradit na účet Kupujícího do 30 dnů ode dne podpisu Protokolu.

6. Pro případ, že k poslednímu dni měsíce, kdy prodej Nemovitostí schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy, budou nájemci či uživatelé bytů a nájemci či uživatelé nebytových prostor v Nemovitostech v prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s jejich užíváním, nebo záloh na ně či s úhradou příslušenství k pohledávkám vzniklým z uvedených titulů, bylo mezi smluvními stranami dohodnuto, že smluvní strany uzavřou spolu s touto smlouvou smlouvu o postoupení pohledávek, ve které se Kupující zaváže uhradit cenu postupovaných pohledávek ve lhůtě 90 dnů, ode dne podpisu této kupní smlouvy.

7. Prodávající se zavazuje bez zbytečného odkladu po doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem pro Kupujícího podat návrh na změnu účastníka dle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů ve všech zahájených soudních či exekučních řízeních, jejichž účastníkem je Prodávající a jejichž předmětem jsou práva a povinnosti, která přešla spolu s nabytím vlastnického práva k Nemovitostem na Kupujícího dle této smlouvy. Prodávající se dále zavazuje, že bez zbytečného odkladu po nabytí právní moci usnesení příslušného soudu či soudního exekutora, jímž bude vyhověno návrhu dle předchozí věty, nejdříve však ke dni podpisu Protokolu předá Kupujícímu veškerou dokumentaci týkající se příslušných řízení.

8. Kupující se zavazuje, že v řízeních uvedených v odst. 7. tohoto článku smlouvy poskytne příslušnému soudu či soudnímu exekutorovi souhlas se změnou účastníka řízení a vstoupí do nich na místo Prodávajícího. V případě porušení v předchozí větě uvedeného závazku Kupující uhradí Prodávajícímu všechny škody, které mu vzniknou v důsledku pokračování řízení beze změny účastníka, zejména tím, že mu bude pravomocně uložena povinnost uhradit náklady řízení.

9. Kupující se zavazuje bezodkladně informovat o nabytí vlastnického práva k Nemovitostem a jejich fyzickém převzetí spolu s údaji o platebních podmínkách nájemce bytů a nebytových prostor v Nemovitostech.

10. Daň z převodu Nemovitostí a poplatek za návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem dle této smlouvy se zavazuje uhradit Prodávající.

11. Kupující se zavazuje, že na základě písemné výzvy Prodávajícího učiněné kdykoli v průběhu 5 let ode dne nabytí vlastnického práva k Nemovitostem Kupujícím uzavře do třiceti dnů od obdržení výzvy s Prodávajícím smlouvu, jíž bezúplatně zřídí na dobu neurčitou ve prospěch Prodávajícího věcné právo (právo odpovídající věcnému břemeni, resp. služebnost), spočívající v právu Prodávajícího umístit a provozovat na Nemovitostech zařízení Městského kamerového systému hl. m. Prahy a/nebo Městského radiového systému hl. m. Prahy a/nebo zařízení Autonomního systému varování hl. m. Prahy a s tím souvisejícího technologického zařízení, zejména kamer a/nebo sirén, přenosových technologií, rozvodů, kabelů a antén v rozsahu vyznačeném a popsaném v příslušné technické dokumentaci, která bude tvořit přílohu smlouvy, včetně práva na napojení předmětného zařízení na samostatně jištěný měřený odběr ve stávajícím rozvaděči elektrické energie v konkrétním objektu a dále v právu přístupu na Nemovitosti za účelem provozování, údržby a oprav předmětného zařízení, přičemž tomu bude odpovídat povinnost Kupujícího věcné právo v takto vymezeném rozsahu strpět. Náklady na vklad takto zřízeného věcného práva do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit Prodávající a Kupující je povinen poskytnout Prodávajícímu veškerou nezbytnou součinnost k provedení tohoto vkladu. Jestliže bude Kupující v prodlení s uzavřením smlouvy dle první věty tohoto odstavce smlouvy nebo neposkytne Prodávajícímu

součinnost potřebnou k provedení vkladu dle věty druhé tohoto odstavce smlouvy má Prodávající nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s plněním těchto závazků Kupujícího, přičemž smluvní pokutou není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši.

12. Kupující se zavazuje, že Nemovitosti nepřevede na jiného vlastníka, či Nemovitosti nevloží do jakékoli společnosti a ani jinak nebude s Nemovitostmi disponovat tak, aby přestal být vlastníkem či přestal mít možnost dostát svému závazku sjednanému v odstavci 11. tohoto článku smlouvy, do té doby, dokud mezi uvažovaným novým vlastníkem Nemovitostí a Prodávajícím nedojde k uzavření smlouvy, která by zachovala rozsah závazku sjednaného v odstavci 11. tohoto článku smlouvy. Ujednání předchozí věty se nevztahuje na případ, kdy v důsledku rozhodnutí orgánů Kupujícího má dojít k rozdělení vlastnického práva k Nemovitostem na vlastnické právo k jednotkám a vzniku bytového spoluvlastnictví, v takovém případě se Kupující zavazuje bezprostředně po tomto rozhodnutí svých orgánů písemně vyzvat Prodávajícího, zda využije svého práva vyplývajícího z odstavce 11. tohoto článku smlouvy s tím, že nevyužije-li v takovém případě Prodávající své právo sjednané v odstavci 11. tohoto článku smlouvy ve lhůtě 3 měsíců od doručení výzvy Prodávajícího, pak toto právo zaniká a Kupující je oprávněn následně realizovat rozdělení vlastnického práva k Nemovitostem na vlastnické právo k jednotkám a poté převést jednotky. Poruší-li Kupující svůj závazek sjednaný ve větě první tohoto odstavce smlouvy nebo nevyzve Prodávajícího dle věty druhé tohoto odstavce smlouvy či dojde k rozdělení vlastnického práva k Nemovitostem na vlastnické právo k jednotkám, aniž by byla dodržena sjednaná lhůta pro uplatnění práva Prodávajícím či Prodávající sice řádně uplatní své právo a Kupující uzavře příslušnou smlouvu, ale před vkladem příslušného věcného práva do katastru nemovitostí dojde k rozdělení vlastnického práva k Nemovitostem na vlastnické právo k jednotkám má Prodávající nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % z kupní ceny sjednané v čl. III. této smlouvy, přičemž smluvní pokutou není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši.

V.

Právo odpovídající věcnému břemeni/služebnosti

1. Kupující jako povinný zároveň touto smlouvou zřizuje bezúplatně právo odpovídající věcnému břemeni na dobu neurčitou spočívající v povinnosti vlastníka bytových domů č.p. …na pozemcích parc. č. ……..a pozemků parc. č.…v k.ú. …..strpět ……, jak je vyznačeno graficky (v geometrickém plánu) v příloze č. 2 této smlouvy *(v případě, že specifikace věcného břemene bude vyžadovat)*….ve prospěch Prodávajícího jako oprávněného…..

2. Smluvní strany se výslovně dohodly pro případ, že nebude podán návrh na vklad vlastnického práva a práva odpovídajícího věcnému břemeni dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy do nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, že čl. V odst. 1 této smlouvy pozbude účinnosti a dnem účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nabude účinnosti závazek Kupujícího jako povinného, kterým touto smlouvou zároveň zřizuje bezúplatně na dobu neurčitou služebnost spočívající v povinnosti vlastníka pozemků parc. č…..v k.ú. strpět……, jak je vyznačeno graficky (v geometrickém plánu) v příloze č. 2 této smlouvy *(v případě, že specifikace služebnosti bude vyžadovat)*….ve prospěch Prodávajícího jako oprávněného…..

VI.

Odstoupení od smlouvy

1. Prodávající je oprávněn kromě případů sjednaných v dalších ustanoveních této smlouvy od této smlouvy odstoupit i v kterémkoli z následujících případů:
   a) nebude-li současně s touto smlouvou uzavřena smlouva o postoupení pohledávek dle čl. II. této smlouvy;
   b) dojde-li k odstoupení od smlouvy uvedené výše pod písm. a) či bude-li tato smlouva shledána neplatnou;
   c) nezaplatí-li Kupující řádně a včas cenu pohledávek podle smlouvy uvedené výše pod písm. a).

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 a Kupující je výslovně povinen vrátit Prodávajícímu veškeré dokumenty, které mu dle této smlouvy Prodávající k Nemovitostem předal, přičemž porušení této povinnosti zakládá nárok Prodávajícího na úhradu smluvní pokuty ve výši 0,5 % z kupní ceny sjednané v čl. III. této smlouvy s tím, že smluvní pokutou není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu vzniklé škody v plné výši a smluvní strany výslovně sjednávají, že ujednání o smluvní pokutě v tomto i dalších ustanoveních této smlouvy trvá i v případě skončení platnosti a účinnosti této smlouvy. Odstoupení od smlouvy nabude účinnosti dnem doručení odstoupení druhé smluvní straně.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Vlastnictví k Nemovitostem nabude Kupující vkladem vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad. Tímto dnem přecházejí na Kupujícího veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím Nemovitostí včetně dalších práv a závazků, které na Kupujícího podle této smlouvy přecházejí.

2. V případě, že katastrální úřad pravomocně ukončí řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem pro Kupujícího a věcného práva dle čl. V. této smlouvy jinak než povolením a provedením tohoto vkladu, zavazují se smluvní strany k vzájemné součinnosti vedoucí ke splnění nezbytných náležitostí potřebných pro povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem pro Kupujícího a věcného práva dle čl. V. této smlouvy včetně případně uzavření nové kupní smlouvy a smlouvy o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni/služebnosti, bude-li tato smlouva shledána jako nezpůsobilá pro dosažení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem pro Kupujícího a věcného práva dle čl. V. této smlouvy, přičemž nová kupní smlouva a smlouva o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni/služebnosti bude jinak totožného znění jako tato smlouva, včetně zachování data přechodu nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Nemovitostí včetně užitků na Kupujícího dle čl. IV. odst. 5. této smlouvy. Nový návrh na vklad na základě této smlouvy či případně nové smlouvy dle předchozí věty bude oprávněn podat Prodávající. Smluvní strany se dále pro případ, že katastrální úřad shledá v návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem a věcného práva dle čl. V. této smlouvy do katastru nemovitostí odstranitelné nedostatky v rámci řízení o povolení vkladu, zavazují učinit nezbytné úkony vedoucí k odstranění těchto nedostatků.

3. Tato smlouva je vyhotovena v deseti stejnopisech, z nichž Prodávající obdrží pět stejnopisů, Kupující jeden a čtyři stejnopisy jsou určeny Katastrálnímu úřadu pro hlavní

město Prahu katastrální pracoviště Praha. Jakékoli změny či dodatky k této smlouvě musí být učiněny písemnou formou a musí být podepsány oběma smluvními stranami.

4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Prodávajícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a plný text této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

5. Smluvní strany výslovně tímto prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, že všechna ujednání v ní obsažená odpovídají jejich pravé a svobodné vůli, a že tato smlouva nebyla sjednána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Kupující rovněž prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil s Pravidly, s nimiž v souladu je tato smlouva uzavřena. Na důkaz toho připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy

V Praze dne	V Praze dne
Prodávající:	Kupující:
Jméno, příjmení, funkce	*Jméno, příjmení, funkce*

Příloha č. 3 k usnesení Rady HMP č. 2043 ze dne 5. 11. 2013

SMLOUVA O POSTOUPENÍ POHLEDÁVEK

čís. SPP/
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 524 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Hlavní město Praha, se sídlem Praha l, Mariánské nám. č.2, PSČ 110 01
zastoupené
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581
bankovní spojení: PPF banka a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6
číslo účtu: ....., VS .....
(dále jen **„postupitel“**)

a

firma družstva , se sídlem ……PSČ
zastoupené:
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl …, vložka
IČO:
DIČ:
bankovní spojení:
číslo účtu:
(dále jen **„postupník“**)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku v souladu s Pravidly postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy (dále jen „Pravidla“) schválenými usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 17/4 ze dne 24. 5 2012 ve znění usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 26/38 ze dne 25.4.2013 a usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 30/47 ze dne 20.6.2013 a na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. .... ze dne .... t u t o

smlouvu o postoupení pohledávek

I.
Předmět smlouvy

1. Na základě a za podmínek této smlouvy postupitel postupuje postupníkovi pohledávky hlavního města Prahy, jejichž seznam včetně specifikace je uveden v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí, a to se vším jejich příslušenstvím a všemi právy s nimi spojenými (dále jen „pohledávky“).

2. Postupník prohlašuje, že pohledávky za touto smlouvou sjednaných podmínek přijímá a zavazuje se za ně zaplatit sjednanou cenu.

3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že postoupení pohledávek nabývá účinnosti okamžikem uhrazení ceny dle čl. III. této smlouvy.

II.
Právní důvod vzniku pohledávek a jejich správa

1. Právním důvodem vzniku pohledávek je nesplnění závazků ze smluv o nájmu bytů a nebytových prostor, resp. bezdůvodné obohacení za užívání bytů a nebytových prostor bez právního důvodu *(případně doplnit pozemky, pokud budou prodávány funkčně související pozemky)*.

2. Správu pohledávek zajišťovala pro postupitele společnost ……, IČO ….., se sídlem …….. (dále jen „správce“) v souladu se smlouvou uzavřenou mezi ní a postupitelem dne ……., na základě které je správce oprávněn a povinen učinit za postupitele veškeré právní úkony související s postoupením pohledávek.

III.
Cena a její splatnost

1. Postoupení pohledávek se sjednává úplatně, a to za cenu ……,- Kč (slovy: ….. korun českých).

2. Cenu dle odst. 1. tohoto článku smlouvy je postupník povinen uhradit na účet postupitele uvedený v záhlaví této smlouvy po uzavření této smlouvy nejpozději však do 90 dnů od podpisu kupní smlouvy na převod vlastnického práva k nemovitostem, k nimž se váží právní důvody vzniku pohledávek uzavírané dle Pravidel mezi postupitelem jako prodávajícím a postupníkem jako kupujícím spolu s touto smlouvou. Uhrazením se rozumí připsání smluvní ceny na účet postupitele.

IV.
Závazky postupitele

1. Postupitel se zavazuje předat postupníku dokumentaci k pohledávkám, kterou má k dispozici. Dokumenty k jednotlivým pohledávkám budou předány postupníkovi na základě dvojstranného protokolu za součinnosti správce (protokol bude dokumentovat předání dokladů k pohledávkám postupitelem postupníkovi), a to ve lhůtě 30 dnů počínaje dnem účinnosti postoupení pohledávek dle čl. I. odst. 3 této smlouvy. Protokol bude vypracován ve třech vyhotoveních, postupitel obdrží dva stejnopisy a postupník jeden stejnopis tohoto protokolu.

2. Dokumenty podle odstavce 1. tohoto článku smlouvy se rozumí zejména: smlouvy, jejich dodatky a dohody, uzavřené mezi dlužníky a věřitelem (postupitelem), korespondence týkající se těchto smluv, dokumenty o právních úkonech stran, týkajících se pohledávek (žaloby, návrhy na konkurs, přihlášky pohledávek atd.). Postupitel je oprávněn pořídit si a ponechat kopie těch dokumentů, u nichž to bude považovat za potřebné.

3. Postupitel dále postupníkovi poskytne další informace, týkající se postupovaných pohledávek, které jsou postupiteli známy, a které mohou být postupníkem odůvodněně požadovány, a to bez odkladu poté, kdy jej o to postupník písemně požádá, nejdříve však po úhradě ceny dle čl. III. této smlouvy.

4. Jakákoliv plnění, která dlužníci uvedení v příloze č. 1 této smlouvy učiní vůči postupiteli po nabytí účinnosti této smlouvy do doby oznámení dlužníkovi o postoupení pohledávky postupníkovi, náleží za podmínky uhrazení ceny dle čl. III. této smlouvy postupníkem postupiteli postupníkovi, přičemž postupitel se zavazuje bez zbytečného odkladu nejdříve však po úhradě ceny dle čl. III. této smlouvy převést tyto platby na bankovní účet postupníka.

V.
Oznámení postupitele

1. Postupitel prostřednictvím správce, a to v souladu se smlouvou uzavřenou se správcem, do 30 dnů ode dne účinnosti postoupení pohledávek dle čl. I. odst. 3 této smlouvy písemně oznámí dlužníkům postoupení pohledávky a s tím související změnu v osobě věřitele, a to dopisem s doručenkou. Oznámení bude kromě nezbytných náležitostí obsahovat i určení čísla účtu a variabilního symbolu, na který má dlužník po obdržení tohoto oznámení plnit.

2. Postupník sdělí písemně postupiteli do tří dnů od nabytí platnosti a účinnosti této smlouvy číslo účtu, u které banky je veden, konstantní a variabilní symbol, na který budou dlužníci splácet své pohledávky, pro potřeby oznámení dle odstavce 1. tohoto článku smlouvy.

3. O tom, že dlužníkům byla oznámena změna na straně věřitele, bude postupitel prostřednictvím správce neprodleně informovat postupníka, a to tím, že mu zašle kopie oznámení učiněných dle odstavce 1. tohoto článku smlouvy včetně kopie doručenky, a to i v případech, kdy oznámení nebude možno doručit.

4. Ve stejné lhůtě, jako je lhůta uvedená v odstavci 1. tohoto článku smlouvy zašle postupitel v souladu se smlouvou uzavřenou se správcem prostřednictvím právního zástupce soudům ve všech případech, kdy je pro účely vymáhání pohledávek vedeno soudní či konkursní řízení, návrh na vstup postupníka do řízení v souladu s § 107a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. Dojde-li po účinnosti této smlouvy k vrácení soudních poplatků postupiteli u řízení specifikovaných v předchozí větě, zavazuje se postupitel v případě, že postupník řádně uhradí cenu dle čl. III. této smlouvy, bez zbytečného odkladu nejdříve však po úhradě ceny dle čl. III. této smlouvy tyto platby převést na účet postupníka.

VI.
Odstoupení od smlouvy

1. Postupitel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že postupník bude v prodlení s úhradou ceny dle čl. III. této smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného oznámení o odstoupení postupníkovi.

2. Postupník je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že postupitel nesplní některý ze svých závazků uvedených v čl. IV. odst. 1. a 3. a v čl. V. odst. 1., 3. a 4. této smlouvy, přes poskytnutou součinnost postupníka a to ani v dodatečné lhůtě stanovené postupníkem v písemné výzvě k plnění příslušného smluvního závazku doručené postupiteli, která nesmí být kratší 30 dnů. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného oznámení o odstoupení postupiteli.

VII.
Zvláštní ujednání

1. Postupitel v žádném případě a bez ohledu na jakékoliv ustanovení této smlouvy neručí za dobytnost postupovaných pohledávek.

2. Postupník si je vědom toho, že postupitel neručí za dobytnost pohledávek, a tuto skutečnost akceptuje.

3. Postupitel neodpovídá postupníkovi za existenci nebo nespornost práv spojených s postupovanými pohledávkami, resp. za právní nástupnictví postupníka do práv spojených s pohledávkami.

4. Postupitel neodpovídá potupníkovi za existenci pohledávek, u nichž je postupitel v dobré víře, že existují (sporné pohledávky) ke dni uzavření této smlouvy. Případná částečná či plná neexistence sporné pohledávky, která se prokáže po uzavření této smlouvy, není důvodem pro odstoupení od této smlouvy ani pro slevu ze sjednané ceny dle čl. III. této smlouvy.

5. Obsah pohledávek se postoupením nemění.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu postupitelem a postupníkem.

2. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou písemných dodatků.

3. Tato smlouva a práva a povinnosti smluvních stran z ní vyplývající se řídí podle českého práva, zejména podle příslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) postupitele, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o číselném označení smlouvy a datu jejího podpisu, údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy a její plný text. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění s výjimkou skutečností uvedených v příloze č. 1 této smlouvy, která obsahuje osobní údaje dlužníků.

5. Tato smlouva byla vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž 3 obdrží postupitel a 2 stejnopisy obdrží postupník. Podpisy smluvních stran budou na všech stejnopisech úředně ověřeny.

6. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že se shodly na jejím obsahu ve všech bodech a uzavírají ji na základě své svobodné a pravé vůle, vážně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují obě smluvní strany své podpisy.

V Praze dne .....

Za hlavní město Prahu:	**Za ……..:**
(postupitel):	**(postupník)**
.....	**.....**

Příloha: Příloha č. 1 - seznam pohledávek

Důvodová zpráva

Radě hl. m Prahy je za účelem realizace prodeje majetku hl. m. Prahy dle Pravidel postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy schválených usnesením ZHMP č. 17/4 ze dne 24.5.2012, ve znění usnesení ZHMP č. 26/38 ze dne 25.4.2013 a usnesení ZHMP č. 30/47 ze dne 20.6.2013 (dále jen Pravidla) předkládán ke schválení návrh textu

1. vzorové kupní smlouvy pro prodej technologicky-funkčních celků, která bude uzavírána mezi hl. m. Prahou a kupujícím (bytovým družstvem).
2. vzorové kupní smlouvy doplněné o sjednání věcného břemene, která bude uzavírána mezi hl. m. Prahou a kupujícím (bytovým družstvem), pokud se v domech či na domech budou nacházet jakákoliv zařízení civilní ochrany nebo bude-li to vyžadovat veřejný zájem (povinnost strpění umístění zařízení veřejné infrastruktury apod.).
3. vzorové smlouvy o úplatném postoupení pohledávek, která bude uzavírána mezi hl. m. Prahou a kupujícím (bytovým družstvem) a to dle v Pravidlech schválených podmínek (Článek 3 – Prodej technologicky-funkčních celků, odst. 3 Pravidel). Jedná se o pohledávky hl. m. Prahy vůči stávajícím nájemcům či uživatelům bytů nebo nebytových prostor v rámci prodávaného technologicky-funkčního celku. Výše pohledávek včetně příslušenství bude vyčíslena k poslednímu dni měsíce, ve kterém bude Zastupitelstvem hl. m. Prahy schválen prodej předmětné nemovitosti.

Navrhované znění vzorových smluvních dokumentů je koncipováno pro prodeje dle Pravidel realizované do nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Vzhledem k harmonogramu procesu prodeje stanovenému v Pravidlech lze oprávněně očekávat, že v případě kupních smluv uzavřených ještě za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů může docházet k jejich předložení příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení vkladu i po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku, což by však v případě práv odpovídajících věcným břemenům, která budou nově primárně služebnostmi (navíc váznoucími na pozemcích nikoli budovách, z nichž se v převážné většině případů stanou pouze součásti pozemků) mohlo vést k odmítnutí provedení vkladu do katastru nemovitostí, proto příslušná vzorová smlouva obsahuje variantní řešení vzniku předmětného věcného práva. Pro prodeje nemovitostí schválené po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku bude vhodné schválit upravené vzory smluvní dokumentace, která bude též reagovat i na tzv. doprovodnou legislativu k novému občanskému zákoníku, která ještě stále není v plném rozsahu uveřejněna ve Sbírce zákonů ČR.