

Kupní smlouva o převodu nemovitých věcí (dále jen „smlouva“)

uzavřená ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) níže uvedeného dne, měsíce a roku za dále uvedených podmínek mezi těmito účastníky:

1. Město Kunštát

IČO: 00280470

se sídlem nám. Krále Jiřího 106, 679 72 Kunštát

zastoupené MVDr. Zdeňkem Wetterem, starostou

bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú. 1360747399/0800

(dále jen „strana prodávající“ nebo „prodávající“)

a

2. jméno, příjmení

r.č.

bytem

(dále jen „strana kupující“ nebo „kupující“)

za vedlejší účasti manžela/manželky strany kupující

jméno, příjmení

r.č.

bytem

(dále jen „manžel strany kupující“)

dále společně také jako „smluvní strany“.

I. Předmět převodu, podmínky strany prodávající

- Strana prodávající prohlašuje, že je **výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí** nacházejících se v obci Kunštát, v katastrálním území Kunštát na Moravě, okres Blansko, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, a to:
 - jednotka č. (byt) nacházející v budově č.p. 504 (bytový dům), zapsaná na listu vlastnictví č. 1690,
 - a s ní související ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 243/11738 vzhledem k celku na pozemku p.č. 1755/3 (zastavěná plocha a nádvoří) a na společných částech budovy č.p. 504 nacházející se na parcele č. 1755/3, zapsaných na listu vlastnictví č. 1689,
(dále jen „Nemovité věci“ či „předmět převodu“).
- Strana prodávající dále prohlašuje, že Nemovité věci řádně nabyta, do dnešního dne svoje vlastnická práva k Nemovitým věcem nepozbyla, že její práva k Nemovitým věcem nejsou soudně

napadena nebo jinak zpochybněna, že na Nemovitých věcech neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva nebo jiné právní povinnosti nebo právní vady či jiné závady, které by znemožňovaly jejich užívání v souladu s účelem, ke kterému jsou určeny, **vyjma:**

Nájemního práva trvajících na dobu vzniklého na základě **Nájemní smlouvy** ze dne (dále jen „**předmětná nájemní smlouva**“) uzavřené mezi prodávajícím a stávajícím nájemcem předmětné bytové jednotky „**Nájemní právo**“.

3. Strana prodávající má **zájem, aby Nájemní právo stávajícího nájemce předmětné bytové jednotky dle odst. 2 tohoto čl. I smlouvy trvalo i po převodu Nemovitých věcí na stranu kupující, a to nejméně po dobu 12 kalendářních měsíců následujících po právní moci vkladu vlastnického práva k Nemovitým věcem na stranu kupující dle této smlouvy.** S ohledem na uvedený zájem strany prodávající se touto smlouvou sjednává také **závazek strany kupující nevypovědět předmětnou nájemní smlouvu a neukončit Nájemní právo stávajícího nájemce předmětné bytové jednotky min. po dobu stanovenou výše v tomto čl. I odst. 3 smlouvy (dále jen „zákaz výpovědi předmětné nájemní smlouvy“)** a případně zavázat ke splnění tohoto závazku také další případné vlastníky Nemovitých věcí.
4. V případě porušení povinnosti strany kupující dle čl. I odst. 3 této smlouvy (závazek nevypovědět předmětnou nájemní smlouvu ve stanovené lhůtě) je strana kupující povinna zaplatit straně prodávající k její žádosti smluvní pokutu ve výši 150.000, - Kč. Strana kupující souhlasí s tím, že sjednaná výše smluvní pokuty odpovídá významu dodržení uvedené povinnosti pro stranu prodávající. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo na náhradu újmy v plném rozsahu.

II. Další prohlášení smluvních stran

1. Strana prodávající prohlašuje, že žádným právním jednáním, které není v katastru nemovitostí zapsáno, nepřevedla Nemovité věci ani jejich díl na třetí osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv podle této smlouvy takové právní jednání neučiní, jakož se zavazuje, že v mezidobí od podpisu této smlouvy do vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí neučiní žádné právní jednání vedoucí k zatížení Nemovitých věcí.
2. Strana prodávající prohlašuje, že si není vědoma žádných svých závazků po lhůtě splatnosti vůči státu – finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení nebo zdravotním pojišťovnám, nemá vůči žádné třetí osobě žádný závazek, pro který by mohl být nařízen výkon rozhodnutí prodejem Nemovitých věcí, a že její vlastnické právo k Nemovitým věcem není zpochybněno či jinak právně napadeno.
3. Strana kupující prohlašuje, že si není vědoma žádných svých závazků po lhůtě splatnosti vůči státu – finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení nebo zdravotním pojišťovnám, nemá vůči žádné třetí osobě žádný závazek, pro který by mohl být nařízen výkon rozhodnutí vůči jejímu majetku a že u ní nehrozí úpadek.
4. Smluvní strany dále prohlašují, že:
 - i. proti nim není vedeno jakékoli řízení, zejména nalézací, exekuční či insolvenční, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy, nebo které by se mohlo dotýkat Nemovitých věcí a práv a povinností vyplývajících z této smlouvy;
 - ii. před podpisem této smlouvy prodávající předal kupujícímu Průkaz energetické náročnosti budovy, ve kterém se nachází předmětná bytová jednotka;
 - iii. kupující byl seznámen se skutečným stavem Nemovitých věcí, že jim nejsou známy žádné faktické ani právní vady Nemovitých věcí vyjma existence Nájemního práva dle čl. I odst. 2 této smlouvy; že prodávající sdělil kupujícímu podstatné skutečnosti, na které by měla strana prodávající stranu kupující zvláště upozornit a že Nemovité věci jsou způsobilé k užívání

odpovídajícímu jejich stáří, charakteru a účelu využití, že stavebně technický stav bytové jednotky a jejího příslušenství či vybavení (rozvody elektřiny příp. plynu, rozvody vody) odpovídá jejich stáří s ohledem na obvyklé opotřebení,

- iv. pro vyloučení pochybností, že bytová jednotka (dispozice 1+kk) č., o celkové podlahové ploše 24,30 m² se nachází v 1. NP. Bližší popis Nemovitých věcí obsahuje znalecký posudek č..... zpracovaný p. Karlem Konopáčem dne , který strana kupující obdržela před podpisem této smlouvy.
5. Strana prodávající prohlašuje, že jí nejsou známy žádné skutečnosti, které by mohly opravňovat kteréhokoli předchozího vlastníka Nemovitých věcí k odstoupení od smlouvy, na jejímž základě došlo v minulosti k převodu Nemovitých věcí, a to zejména v souvislosti s nezaplacením kupní ceny, vadami apod.
6. Uzavřením této smlouvy a realizací jí zamýšlené transakce nedochází (i) k porušení zákona, jiného právního předpisu, nebo rozhodnutí orgánů veřejné správy vztahujícího se na prodávajícího, ani (ii) k porušení či ke vzniku práva na zrušení jakéhokoliv závazku z jakékoli smlouvy, licence nebo povolení, jichž je prodávající účastníkem nebo jimiž je vázán, ani ke vzniku práva na prohlášení jeho předčasné splatnosti, pokud by uvedené skutečnosti mohly mít vliv na plnění závazků smluvních stran z této smlouvy.
7. Smluvní strany dále prohlašují, že veškeré údaje, které se týkají jejich osob a čísel účtů uvedených v této smlouvě jsou správné a pravé a smluvní strany berou na vědomí svoji odpovědnost za případné nesprávné údaje a škodu, která s uvedením nesprávných údajů může být spojena.

III. Převod Nemovitých věcí, Kupní cena

1. **Strana prodávající touto smlouvou převádí ze svého výlučného vlastnictví na stranu kupujícího vlastnické právo k Nemovitým věcem se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za kupní cenu ve výši,... Kč vč. DPH (slovy: korun českých) – dále jen „Kupní cena“** a strana kupující výše uvedené Nemovité věci za uvedenou Kupní cenu kupuje a přijímá do společného jmění manželů / svého výlučného vlastnictví, a to na základě smluvního majetkového uspořádání s manželem/manželkou strany kupujícího zachyceného notářským zápisem notáře (JMÉNO, PŘÍJMENÍ, Č. KOMORY, SÍDLO POD ZN.....), který tvoří nedílnou přílohu této smlouvy.
2. **Strana kupujícího zaplatila Kupní cenu dohodnutou v odst. 1. tohoto článku straně prodávajícího z vlastních zdrojů před podpisem této smlouvy a strana prodávajícího tuto skutečnost potvrzuje.** V případě nabytí do podílového spoluvlastnictví: účastníci na straně kupujícího zaplatili kupní cenu v poměru odpovídajícím výši nabývaných spoluvlastnických podílů.
3. Strana kupujícího je povinna nejpozději při podpisu této smlouvy uhradit k rukám strany prodávajícího částku určenou na úhradu správního poplatku spojeného s vkladem věcných práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. V případě, že strana kupujícího tuto částku na úhradu správního poplatku nezaplatí, není strana prodávajícího povinna tuto smlouvu uzavřít.

IV. Předání Nemovitých věcí

1. **K fyzickému předání Nemovitých věcí straně kupujícího dojde nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů po provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitým věcem dle této smlouvy do katastru nemovitostí.**

2. V případě prodlení s řádným a včasným předáním nebo převzetím Nemovitých věcí z důvodů na straně prodávající nebo kupující, je ta smluvní strana, která prodlení zavinila, povinna uhradit ve prospěch druhé smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý započatý den **prodlení do splnění včetně**.
3. **O faktickém předání a převzetí Nemovitých věcí** smluvní strany sepíší **písemný zápis**, jehož nedílnou součástí budou veškeré podstatné skutečnosti nezbytné pro jejich řádné předání a převzetí. Smluvní strany se zavazují, že provedou ve vzájemné součinnosti potřebné úkony spojené se změnou vlastníka Nemovitých věcí včetně informování správce budovy, nájemce bytové jednotky, poskytovatele služeb spojených s užíváním Nemovitých věcí, apod.
4. Strana kupující se zavazuje hradit veškeré úhrady s užíváním Nemovitých věcí spojené, a to počínaje dnem jejich fyzického převzetí, do té doby hradí tyto náklady strana prodávající. Smluvní strany se zavazují vzájemně si vyrovnat případné přeplatky, resp. nedoplatky za služby spojené s užíváním Nemovitých věcí vzniklé za období do předání Nemovitých věcí straně kupující, nejsou-li služby hrazeny poskytovateli služby přímo nájemcem předmětné bytové jednotky.
5. Dnem fyzického předání a převzetí přejdou na stranu kupující veškeré užitky, jakož i nebezpečí škody s Nemovitými věcmi spojené.
6. Strana prodávající se tímto zavazuje nejpozději ke dni faktického předání a převzetí Nemovitých věcí zajistit, aby k adrese příslušných Nemovitých věcí (ve vztahu k příslušné bytové jednotce) neměla jakákoliv fyzická osoba, vyjma stávajícího nájemce bytové jednotky, který měl se souhlasem strany prodávající zřízeno trvalé bydliště, či místo podnikání, resp. právnická osoba sídlo, popř. místo podnikání. Tato povinnost je splněna předložením potvrzení, že u příslušného správního úřadu/soudu byla podána žádost o změnu trvalého pobytu, místa podnikání nebo sídla.

V. Závěrečná ustanovení

1. Tato kupní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu posledním z účastníků této smlouvy.
2. Vlastnictví k předmětu převodu přechází na stranu kupující vkladem práv podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany dohodly rozvazovací podmínku, že bude-li návrh na vklad vlastnického práva podaný dle této smlouvy, katastrálním úřadem zamítnut nebo řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující bude zastaveno, účinnost této smlouvy zaniká, avšak nadále zůstává účinný a platný závazek smluvních stran, pro tento případ sjednat bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 30 dnů od právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu buď o zastavení řízení ve věci vkladu nebo o zamítnutí návrhu na vklad, novou kupní smlouvu, která nahradí původní zaniklou smlouvu, a to ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, zejména cenových, avšak s nápravou vad bránících provedení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí.
4. Pokud by nastaly okolnosti vylučující uzavření nové smlouvy či situace, kdy nelze tento postup vzhledem k objektivním okolnostem spravedlivě požadovat, tato povinnost zaniká a smluvní strany jsou povinny si již případně na základě této smlouvy poskytnutá vzájemná plnění vrátit. Důkazní povinnost leží v takovém případě na té straně, která se nemožnosti dovolává.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních, z nichž jedno je určeno pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, po jednom obdrží strana kupující a vedlejší účastník této smlouvy a po dvou strana prodávající.

6. Veškeré změny této smlouvy lze provádět jen písemně, jinak jsou neplatné, formou číslovaných dodatků, které se po jejich podpisu oběma smluvními stranami stanou její nedílnou součástí.
7. Ukáže-li se kterékoliv z ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné nebo se z jakýchkoliv důvodů neplatným nebo neúčinným stane, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení smlouvy. Pro takový případ se smluvní strany zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným a účinným tak, aby hospodářský význam ustanovení neplatného nebo neúčinného zůstal zachován.
8. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své vůle, svobodně a vážně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, smlouvu si před podpisem řádně přečetli a jsou srozuměni s jejím obsahem, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
9. Ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v účinném znění, se tato listina opatřuje doložkou tohoto znění: Potvrzuje se, že záměr města Kunštát, zakotvený v této listině (záměr prodat předmětné Nemovité věci), byl řádně zveřejněn v souladu s citovaným zákonem o obcích (vyvěšením na jeho úřední desce a také současně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup) dne na dobudnů. O tomto právním jednání rozhodla za prodávajícího Rada Města Kunštát na svém zasedání dne 15. 5. 2023, č. usnesení
10. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří příloha – notářský zápis zn..... sepsaný dne notářemse sídlem

V Kunštátě dne

prodávající:

kupující:

.....

.....

Město Kunštát

MVDr. Zdeněk Wetter, starosta