

# KUPNÍ A ZÁSTAVNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2128 a násl. a 1309 a násl. zák.

89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění ,

dle usnesení Zastupitelstva městské části Praha 4 č. .... ze dne .....

*(pro případ, že dům je rozdělen na jednotky-prodej všem spoluvlastníkům domu)*

městská část Praha 4

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

zastoupená .....

IČ: 00063584

bankovní spojení - Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu 39028-2000832359/0800,

variabilní symbol....., konstantní symbol: 4218,

na straně jedné jako prodávající

(dále jen „prodávající“)

a

titul, jméno, příjmení, stav

r.č.

bytem

*event. zastoupení ..... (titul, jméno příjmení), r.č.....,bytem*

*na základě plné moci ze dne .....*

(dále jen „kupující“)

uzavřeli/y níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto kupní a zástavní smlouvu:

## I.

Prodávající prohlašuje, že *pozemek/pozemky* (p. č.)..... zapsaný/é jako ..... (druh pozemku), památkově chráněné území, Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrálním pracovištěm Praha na LV ..... pro k.ú..... a obec Praha (dále jen *pozemek/pozemky*) přešel/šly na základě zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, v platném znění, do vlastnictví obce hl. města Prahy a dle § 19 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, a na základě vyhl. hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění, byly svěřeny městské části Praha 4. *V případě jiného nabývacího titulu než vzniku vlastnického práva ze zákona, uvést tento nabývací titul.*

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.

*Z pozemku p. č. .... k. ú. .... byl geometrickým plánem pro ..... zhotoveným .....*

*pod č....., potvrzeným Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrálním pracovištěm Praha dne ..... pod č. ...., který je nedílnou přílohou této smlouvy,*

*oddělen díl „x“ o výměře ..... m<sup>2</sup>, který bude sloučen s pozemkem p. č. .... k. ú. .... z majetku kupujícího/ch*

*nebo*

*oddělen pozemek p. č. .... o výměře .....m<sup>2</sup>.*

## II.

Kupující prohlašují, že jsou vlastníky (*spoluvlastníky/vlastníkem*) jednotek v domě č.p. .... postaveném na pozemku parc. č. .... a pozemku parc. č. .... k.ú. ...., obec Praha s podílem ke každé jednotce příslušejícím na společných částech domu ...., (*příp.s podílem na pozemku parc. č. ....*), jak je zapsáno na LV ..... a na listech vlastnických vedených pro jednotky v tomto domě, vše k.ú. ...., obec Praha, a to:

jméno, příjmení, r.č. ...., bytem .....,vlastník jednotky č. .... s podílem na společných částech domu ....., (*příp. s podílem na pozemku parc. č. ....*), zapsáno na LV ....., k.ú..... a obec Praha

Kupující dále prohlašují, že jsou členy .....název, sídlo a IČ společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství vlastníků).

## III.

Prodávající převádí na kupující vlastnické právo k pozemku/ům ..... (označení pozemku/ů) se všemi součástmi a příslušenstvím *tak, jak jsou popsány ve znaleckém posudku uvedeném v čl. IV. této smlouvy*, v rozsahu, jak je dosud držel a užíval, resp. byl oprávněn držet a užívat a ve stavu, v jakém se ke dni uzavření této smlouvy nachází/ejí a pozemek/mky kupujícím předává a kupující tento pozemek/tyto pozemky přebírají a zaplatí kupní cenu dle čl. IV. této smlouvy.

jméno, příjmení, r.č. ...., bytem ....., ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ..... za kupní cenu ..... Kč.

## IV.

Prodávající a kupující se dohodli na kupní ceně v částce .....,- Kč (slovy: ..... českých), což je cena v místě a čase obvyklá *dle znaleckého posudku vyhotoveného ..... pod č. .... ze dne ...../cenové mapy Prahy* (která je rozdělena pro jednotlivé kupující v poměru k nabývaným spoluvlastnickým podílům).

*Smluvní strany konstatují, že dne ..... složili kupující na účet prodávající neúročenou jistotu ve výši .....Kč (slovy:.....). Tato jistota bude započtena do kupní ceny.*

### Varianta 1.:

*Kupující jako členové společenství vlastníků jednotek se zavazují uhradit tuto kupní cenu solidárně, jednorázově bankovním převodem z účtu společenství vlastníků jednotek na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy ve lhůtě 30 dnů ode dne oboustranného podpisu této smlouvy, avšak před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.*

### Varianta 2.:

*Kupující jako členové společenství vlastníků jednotek se zavazují uhradit tuto kupní cenu solidárně, ve splátkách bankovním převodem z účtu společenství vlastníků jednotek na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy následovně:*

*a/ .....% kupní ceny, tj. ....,- Kč (slovy: ..... korun českých) do 30 dnů ode dne oboustranného podpisu této smlouvy, avšak před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do KN;*

b/ .....% kupní ceny, tj. ....,- Kč ve .....(počet) měsíčních splátkách ve výši .....,- Kč. Měsíční splátky budou kupujícím uhrazeny vždy k 15. dni kalendářního měsíce. Kupující se zavazuje započít s úhradou těchto splátek počínaje kalendářním měsícem následujícím po měsíci, v němž došlo k úhradě části kupní ceny dle čl. IV., písm.a) této smlouvy.

Úhradou kupní ceny nebo jednotlivé splátky se pro účely této smlouvy rozumí připsání příslušných peněžních částek na účet prodávajícího.

## V.

Pro případ prodlení kupujících s úhradou kupní ceny *nebo jednotlivé splátky kupní ceny* je prodávající oprávněna od kupujících požadovat úroky z prodlení dle § 1970 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen občanský zákoník), a v případě prodlení kupujících se zaplacením kterékoli ze splátek kupní ceny se stává splatným celý nesplacený zůstatek kupní ceny a kupující jsou povinni zaplatit celou dosud nesplacenou část kupní ceny do jednoho měsíce ode dne vzniku prodlení se zaplacením této jednotlivé splátky, ledaže kupující prokáží prodávající a ta uzná, že prodlení nezavinili, a dlužnou splátku zaplatí ve lhůtě splatnosti splátky následující bezprostředně po okamžiku, kdy nastala splatnost celého zůstatku dohodnuté kupní ceny.

Pokud kupující nesplní svůj závazek k úhradě kupní ceny *nebo jakékoliv ze sjednaných splátek* dle podmínek této smlouvy, a to ani po písemné výzvě doručenu zásilkou na adresu kupujícího do třiceti dnů od doručení, je prodávající zároveň oprávněna od této smlouvy odstoupit. V případě realizace práva odstoupení od smlouvy se kupující zavazují, že ponесou 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 pozemkům prodávající.

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

## VI.

Kupující prohlašují, že si pozemek/mky prohlédli, je jim dobře znám jeho/jejich stav, *seznámili se se znaleckým posudkem uvedeným v čl. III. této smlouvy* a pozemek/pozemky bez výhrad do svého spoluvlastnictví přijímají.

Prodávající prohlašuje, že na převáděných pozemcích neváznou, *s výjimkou zřízeného zástavního práva dle čl. VII. této smlouvy a zákazu zatížení dle čl. VIII. této smlouvy, jiná zástavní práva, jiné zákazy zatížení, věcná břemena, dluhy ani jiné právní závady (pokud ano je nutno specifikovat)*, 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 jejich vlastnických práv.

## VII.

*Za účelem zajištění dluhu kupujících z titulu nezaplacené kupní ceny prodávajícímu, který ke dni uzavření této kupní smlouvy činí ..... Kč (slovy: ..... českých), zřizují tímto kupující jako zástavci podle ustanovení § 1309 a násl. občanského zákoníku*

*zástavní právo jako právo věcné*

*k převáděnému/ným pozemku/pozemkům p.č. ....o výměře .....m<sup>2</sup>, dosud zapsanému/ným jako ..... (kultura) na LV ..... a všem jednotkám v domě č.p. .... postaveném na pozemku parc. č. ....(a pozemku parc. č. ...., kultura), s podílem ke každé jednotce příslušejícím na společných částech domu ....., (a podílem na pozemku parc. č. ....), jak je zapsáno na LV ..... a na listech vlastnických vedených pro jednotky v tomto domě, vše k.ú. ...., obec Praha u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, přičemž prodávající jako zástavní věřitel uvedené nemovitosti do zástavy přijímá.*

*(Pozn. Zástavní právo a zákaz zatížení se sjednávají v případě placení kupní ceny ve splátkách)*

-----  
*Prodávající dává souhlas k tomu, aby kupující jako budoucí spoluvlastníci předmětu koupě zatížili předmět koupě budoucím zástavním právem k zajištění dluhu, který jim vznikne vůči osobě, která jim poskytne úvěr ke splacení kupní ceny.*

*(Pozn. V případě, kdy kupující platí kupní cenu jednorázově (varianta 1 v čl. IV.) a peníze si opatřují úvěrem, lze ve smlouvě vyjádřit souhlas prodávajícího se vznikem budoucího zástavního práva k předmětu koupě ( § 1310 odst. 2, § 1341). Budoucí zástavní právo si sjednávají a vkládají do katastru nemovitostí kupující a úvěrující.)*

### VIII.

Kupující prohlašují, že do úplného splacení kupní ceny se zdrží všeho, čím by se zástava zhoršovala a čím by se zkracovalo zástavní právo prodávajícího vyplývající z této smlouvy, zejména se zavazují, že po dobu existence zajištěného dluhu předmět-zástavy nezatíží věcným břemenem nebo zástavním právem se stejným nebo výhodnějším pořadím pro nový dluh nebo novým zástavním právem záměnou za zástavní právo zřízené touto smlouvou. Zákaz zatížení předmětu zástavy po dobu existence zajištěného dluhu se zřizuje jako právo věcné a bude zapsán do katastru nemovitostí.

### IX.

Kupující berou na vědomí, že

- návrh na vklad vlastnického, zástavního práva a zákazu zatížení do katastru nemovitostí bude podepsán ze strany prodávajícího po řádném uhrazení první splátky kupní ceny (varianta 2.)/kupní ceny(varianta 1.) dle čl. IV. této smlouvy.
- podání návrhu na vklad vlastnického, zástavního práva a zákazu zatížení do katastru nemovitostí předchází kontrola jeho správnosti a správnosti jeho příloh. Prodávající je povinen zaslat návrh na vklad vlastnického, zástavního práva a zákazu zatížení a jeho přílohy ke kontrole správnosti na Magistrát hl. města Prahy neprodleně, po jeho oboustranném podpisu. Po navrácení z Magistrátu hl. m. Prahy podá prodávající návrh na vklad vlastnického, zástavního práva a zákazu zatížení s přílohami do katastru nemovitostí a bez zbytečného odkladu odevzdá kupujícím potvrzení o provedeném úkonu podání.

Náklady spojené s vkladem vlastnického, zástavního práva a zákazu zatížení do katastru nemovitostí nesou kupující. Daň z nabytí nemovitosti bude uhrazena v souladu se zákonem. Kupující se zavazují uhradit prodávajícímu náklady na pořízení znaleckého posudku ve výši ..... Kč a geometrického plánu ve výši .....Kč ve lhůtě 30 dnů od oboustranného podpisu této smlouvy na č. ú. ...., v.s. ....

## X.

Smluvní strany se dohodly, že ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí kupující přebírají převáděný/é pozemek/y a jsou oprávněni vykonávat všechna práva a povinnosti výlučného vlastníka převáděného/ých pozemku/ů včetně práva a povinnosti hospodařit s ním/nimi a k tomuto dni na ně přechází i nebezpečí škody na věci.

Veškeré náklady, spojené s výkonem těchto práv a povinností hradí kupující. Kupující mají právo brát užitky z předmětného/ných pozemku/ů.

## XI.

Vlastnictví k převáděnému/ným pozemku/ům přechází na kupující, *zástavní právo ve prospěch prodávajícího jako zástavního věřitele a zákaz zatížení* vznikne dnem vkladu vlastnického a zástavního práva a zákazu zatížení dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to s účinností ke dni podání návrhu na vklad katastrálnímu úřadu.

## XII.

Podle této smlouvy kupní a zástavní bude proveden vklad práva vlastnického a zástavního a zákazu zatížení do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Praha, katastrální pracoviště Praha, kde budou nadále jako podílový spoluvlastníci pozemku/pozemků parc. č. .... k. ú. .... a jako zástavní dlužníci zapsáni kupující a jako zástavní věřitel prodávající. Účastníci této smlouvy se dohodli, že návrh na vklad opatřený podpisy obou smluvních stran podá prodávající.

## XIII.

Prodávající prohlašuje, že záměr prodat v čl. I. této smlouvy uvedenou/é nemovitost/ti byl pod poř. č. .... zveřejněn od ..... do ..... tak, jak ukládá ust. § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, na úřední desce prodávajícího a zveřejněn byl též elektronicky. Úplatný převod a zřízení zástavního práva a zákazu zatížení/ souhlas s budoucím zástavním právem byl/y schválen/y usnesením Zastupitelstva městské části Praha 4 č. .... ze dne ..... a rozhodnutím členské schůze/valné hromady .....ze dne.....

## XIV.

Tato smlouva je vyhotovena ve ..... stejnopisech, z nichž po oboustranném podpisu smlouvy prodávající obdrží dvě, kupující (po) jedno/m a zbývající jedno vyhotovení je určeno pro potřeby řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz této skutečnosti připojují své podpisy.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

V Praze dne.....

V Praze dne.....

.....  
za prodávajícího:

.....  
(za) kupující