

Smlouva č. MAJ/2019/012

Město LETOHRAD

IC: 00279129

DIČ: CZ00279129

se sídlem Městský úřad Letohrad, Václavské náměstí 10, 561 51 Letohrad
zastoupené starostou města panem Petrem Fialou, starostou města
a Martinem Hatkou, 1. místostarostou města
na straně jedné jako prodávající
(dále též jen „Prodávající“)

a

Manželé

Daniel Merta, r.č. [redacted]

trvale bytem [redacted] 5151 Letohrad

Kateřina Mertová, r.č. [redacted]

trvale bytem [redacted] 5151 Letohrad

na straně druhé jako kupující

(dále též jen „Kupující“)

uzavírají dále uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1903 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jako „občanský zákoník“),
tuto

kupní smlouvu o převodu vlastnictví k bytové jednotce

I.

Předmět smlouvy

1.1 Prodávající je mj. výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 1400, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 495 m², jehož součástí je stavba Letohrad, č.p. 836, bytový dům, ulice Hausenská, vše nacházející se v k.ú. Letohrad, obec Letohrad. Nemovitá věc je zapsána u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na LV číslo 10001.

1.2 Prodávající jako výlučný vlastník rozdělil své vlastnické právo k nemovité věci specifikované v odst.1.1 tohoto článku Prohlášením vlastníka na vlastnické právo k jednotkám; předmětem této kupní smlouvy je převod vlastnictví k bytové jednotce nacházející se v nemovitosti specifikované v odst.1.1 tohoto článku, konkrétně k bytové jednotce č. 13, která je dále specifikovaná v čl. II. této smlouvy, a která je výlučným vlastnictvím prodávajícího, z prodávajícího na kupující.

1.3 Kupující jsou občany České republiky.

II.

Specifikace bytové jednotky

Jednotka č. 836/13, která je předmětem této kupní smlouvy, zahrnuje

- a) Byt č. 836/13, 2+kk (*specifikace dle Prohlášení vlastníka*)
Umístění: III. nadzemní podlaží
Účel užívání: bydlení
Celková podlahová plocha bytu: 68,50 m²
(součástí bytu je sklep v I. Nadzemním podlaží)
- b) Podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 355/10000

a je takto vedena v příslušné evidenci katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí.

III.

Kupní cena

- 3.1 Kupní cena byla smluvními stranami sjednána ve výši **740.100,- Kč**, slovy Sedmsetčtyřicettisícjednosto korun českých, která odpovídá již dříve sjednané kupní ceně uvedené v dohodě o narovnání předchozích smluvních vztahů.
- 3.2 Kupní cena byla uhrazena před podpisem této kupní smlouvy na účet prodávajícího; úhrada kupní ceny je podmínkou vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících.
- 3.3 Výše kupní ceny byla sjednána s ohledem na institut dobrých mravů spočívající v respektování historicky uzavřeného smluvního vztahu kupujících s prodávajícím, s ohledem na zájem prodávajícího nemít bytové jednotky ve svém vlastnictví a prodat jejich většinu ve stejnou dobu, s přihlédnutím na platbu kupní ceny dlouhodobě předem a s přihlédnutím k zájmu města chovat se vůči svým občanům srozumitelně a předvídatelně.
- 3.4 Smluvní strany prohlašují, že s takto ujednanou kupní cenou i s jejími důvody souhlasí; prodávající jednotku specifikovanou v čl. II. této smlouvy za uvedenou kupní cenu prodává, a kupující jednotku za danou kupní cenu do společného jmění manželů (SJM) kupují.

IV.

Prohlášení smluvních stran

4.1 Prodávající převádí bytovou jednotku, spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, tak jak jej sám vlastnil, do společného jmění kupujících (SJM – společné jmění manželů) za podmínek této smlouvy.

4.2 Kupující bytovou jednotu do společného jmění manželů (SJM) za podmínek této smlouvy přijímají.

4.3 Smluvní strany prohlašují, že plně porozuměly obsahu této kupní smlouvy, a svůj souhlas s tímto obsahem vyjadřují svými vlastnoručními podpisy, popř. podpisem svého zástupce.

4.4 Smluvní strany prohlašují, že považují vůči sobě za splněné všechny zákonné podmínky převodu vlastnického práva k bytové jednotce podle platné právní úpravy.

4.5 Prodávající tímto prohlašuje, že na bytu nevážnou ke dni podpisu této smlouvy žádné právní vady. Prodávajícímu nejsou rovněž známy žádné skryté vady, na které by měl kupující upozornit.

4.6 Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jim není znám důvod, který by bránil v uzavření této kupní smlouvy, případně přivodil její neplatnost.

4.7 Smluvní strany prohlašují, že netrvají na předání bytu, když kupující jsou současně společní nájemci jednotky, kterou již dlouhodobě fakticky užívají.

V.

Závěrečná ujednání

5.1 Vlastnické právo v rámci SJM (společné jmění manželů) nabývají kupující vkladem práva do katastru nemovitostí.

5.2. Poplatek za návrh na vydání rozhodnutí o vkladu a zápisu do katastru nemovitostí bude uhrazen prodávajícím.

5.3 V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, eventuálně k uzavření nové kupní smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech, po odstranění zjištěných vad, odpovídat obsahu této kupní smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Obdobným způsobem bude postupováno, pokud katastrální úřad vyzve smluvní strany k doplnění či opravě podaného návrhu na vklad vlastnického práva k bytu na podkladě této smlouvy. Nedojde-li k opravě anebo doplnění podaného návrhu ve lhůtě, uvedené ve výzvě katastrálního úřadu anebo smluvní strany v uvedené lhůtě neuzavřou novou kupní smlouvu, jsou strany povinny vrátit přijatá plnění.

5.4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemně, a to po vzájemné dohodě obou smluvních stran; meze změn jsou dány rozhodnutími voleného orgánu prodávajícího.

5.5. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory, které snad mezi nimi v souvislosti s realizací této smlouvy vzniknou, smírnou cestou.

5.6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž 1 je určen příslušnému katastrálnímu úřadu, a po 1 pro každého účastníka této smlouvy.

5.7. Smluvní strany shodně prohlašují, že mají plnou způsobilost k právnímu jednání a že smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy svými nebo svých zástupců.

5.8 Náklady spojené se sepisem této kupní smlouvy nese prodávající.

Doložka podle § 41 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení):

Záměr města převést vlastnictví k nemovitému majetku, který je předmětem této smlouvy, byl řádně zveřejněn po dobu 15 dnů na úřední desce města.

Uzavření kupní smlouvy bylo řádně schváleno zastupitelstvem města dne 16.1.2019 usnesením číslo 64 j)/2019.

VI. Podpisy smluvních stran

V Letohradě dne 14. 1. 2019

V Letohradě dne 18. 1. 2019

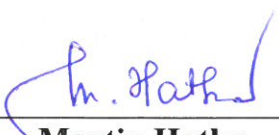
Za prodávajícího
Město Letohrad:

Kupující:

Manželé


Petr Fiala
starosta města


Daniel Merta


Martin Hatka
1. místostarosta města


Kateřina Mertová





Město LETOHRAD

IČ: 00279129

DIČ: CZ00279129

se sídlem Městský úřad Letohrad, Václavské náměstí 10, 561 51 Letohrad
zastoupené starostou města panem Petrem Fialou, starostou města
a Martinem Hatkou, 1.místostarostou města
na straně jedné jako prodávající
(dále též jen „Prodávající“)

a

1. Ing. Daniel Merta

trvale bytem [redacted], 561 51 Letohrad

2. Kateřina Mertová

trvale bytem [redacted] 56151 Letohrad

na straně druhé jako kupující
(dále též jen „Kupující“)

uzavírají dále uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1903 a
násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jako „občanský zákoník“),
tuto

dohodu o narovnání

I.

Předmět dohody o narovnání

1.1 Prodávající je mj. výlučným vlastníkem nemovité věci, a to **pozemku parc. č. st. 1400, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 495 m², jehož součástí je stavba Letohrad, č.p. 836, bytový dům**, ulice Hausenská, vše nacházející se v k.ú. Letohrad, obec Letohrad. Nemovitá věc je zapsána u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na LV číslo 10001.

1.2 Prodávající jako výlučný vlastník rozdělil své vlastnické právo k nemovité věci specifikované v odst.1.1 tohoto článku **Prohlášením vlastníka** na vlastnické právo k jednotkám; jednotky zahrnují byty a nebytové prostory jako prostorově oddělené části domu č.p. 836 a podíl na společných částech nemovité věci

specifikované v odst.1.1 tohoto článku, a to v souladu s příslušnými ustanoveními zákona jako vzájemně spojené a neoddělitelné.

1.3 Smluvní strany mezi sebou uzavřely dále uvedeného dne, měsíce a roku **Smlouvu o budoucí smlouvě kupní**, jejímž předmětem bylo budoucí zakoupení v této smlouvě pouze evidenčně specifikované bytové jednotky v objektu č.p. 836 na stavební parcele č.1400 v k.ú. Letohrad; takto evidenčně specifikovaná jednotka není způsobilá pro převod vlastnických práv, neboť její označení je ve vztahu ke stávající právní úpravě neurčité.

1.4 Předmětem této dohody o narovnání je **ujednání nového obsahu dříve uzavřeného smluvního vztahu tak, aby byl dostatečně určitý a srozumitelný**, když v mezidobí od doby uzavření původního smluvního vztahu specifikovanému v odst.1.1 tohoto článku došlo k zásadním změnám, spočívajícím v těchto okolnostech:

- a) Zásadní změny právní úpravy klíčových právních předpisů (zákona o obcích a občanského zákoníku)
- b) K rozdělení vlastnického práva Prodávajícího Prohlášením vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám podle zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též je n „NOZ“)

1.5 Změnami specifikovanými v odst.1.3 tohoto článku se dříve uzavřený smluvní vztah stal sporným a neurčitým co do svého obsahu, kupní smlouva uzavřená na jeho základě by tedy nebyla způsobilá pro vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a proto je dříve uzavřený smluvní vztah smluvními stranami nahrazován v plném rozsahu touto **dohodou o narovnání** v souladu s platnou právní úpravou občanského zákoníku a za současného splnění všech zákonných podmínek pro platnost právního jednání města jako Prodávajícího podle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

1.6 Smluvní strany tímto společně prohlašují, že **tato dohoda o narovnání dnem své účinnosti nahrazuje v plném rozsahu dříve uzavřený smluvní vztah** - smlouvu o budoucí smlouvě kupní, specifikovanou v odst.1.1 tohoto článku. Zanikají tedy veškerá práva a povinnosti smluvních stran z tohoto dříve uzavřeného smluvního vztahu, a jsou v plném rozsahu nahrazena novými právy a povinnostmi, specifikovanými v této dohodě o narovnání, která z původního smluvního vztahu vychází a ctí jej v souladu s dobrými mravy.

1.7 V ostatním se právní vztah řídí právní úpravou zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

II.

Dohoda o obsahu budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnického práva

2.1 Smluvní strany uzavřely dne **24.3.2014** Smlouvu o budoucí smlouvě kupní, jejímž předmětem bylo budoucí zakoupení ve smlouvě evidenčně specifikované bytové jednotky v objektu č.p. 836 na stavební parcele č.1400 v k.ú. Letohrad, od Prodávajícího. Takto evidenčně specifikovaná bytová jednotka není způsobilá pro svou neurčitost pro převod vlastnického práva ve prospěch kupující strany.

2.2 Smluvní strany narovnávají tento dříve uzavřený smluvní vztah tímto ujednáním o obsahu budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví k bytové jednotce, a to tak, že budoucí obsah kupní smlouvy bude následující:

- a) Předmětem kupní smlouvy bude nemovitá věc, a to bytová jednotka číslo **836/13 a spoluvlastnický podíl o velikosti 355/10000** na společných částech nemovité věci v objektu č.p. 836, který je součástí **pozemku parc.č. st. 1400, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 495 m²**, vše nacházející se v k.ú. Letohrad, obec Letohrad. Nemovitá věc je zapsána u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na LV číslo 10001, a je tou jednotkou, které se fakticky i právně dotýkala původně uzavřená smlouva o budoucí kupní smlouvě.
- b) Jednotka bude ve smlouvě specifikována v souladu s Prohlášením vlastníka, a to mj. takto:
Účel užívání: bydlení
Celková podlahová plocha bytu: **68,5 m²** (součástí bytu je sklep)
Podíl na společných částech nemovité věci je **355/10000**
- c) Ve smlouvě bude sjednána kupní cena **740.100,- Kč**, která odpovídá již dříve sjednané kupní ceně
- d) Úhrada kupní ceny bude konstatována s tím, že úhrada plné kupní ceny na účet města je podmínkou pro podpis kupní smlouvy a pro následný platný vklad vlastnického práva ve prospěch kupujících.
- e) Ve smlouvě budou uvedeny konkrétní **důvody odůvodňující výši sjednané ceny** (odchylka od ceny v místě a čase obvyklé dle požadavku zákona o obcích, kterou je podmíněna platnost právního jednání města), a to takto:
- dobré mravy spočívající v respektování dříve ujednaného smluvního vztahu (jednání v souladu s ustanovením §2 zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník)

- zájem města nemít byty ve svém vlastnictví a prodat jejich většinu najednou, ne po etapách nebo jednotlivě (legitimní zájem samosprávy v mezích její samostatné působnosti)
 - platba kupní ceny dlouhodobě předem, což městu vytvořilo v daném období potřebné finanční zdroje pro výstavbu (tuto kupní cenu hradili budoucí kupující nebo jejich právní předchůdci)
 - prevence případných soudních sporů a jimi vyvolanými náklady na právní zastoupení města bez jistoty výsledku soudního jednání v dané věci
 - zájem města chovat se vůči svým občanům srozumitelně a předvídatelně
- f) Dále budou uvedeny obvyklé náležitosti kupní smlouvy, včetně rodných čísel kupujících.
- g) Kupující nabydou jednotku do SJM (společné jmění manželů)

2.3 Kupní smlouva na převod vlastnictví k bytové jednotce bude ze strany města připravena po schválení v zastupitelstvu města k podpisu nejpozději do 90 dnů ode dne podpisu této dohody o narovnání.

2.4 Kupní strana se zavazuje dostavit se na pozvání města k podpisu kupní smlouvy.

2.5 V případě, že se Kupující strana k podpisu nedostaví, a to ani na opakovanou výzvu, může město od uzavření kupní smlouvy **odstoupit**.

III.

Prohlášení smluvních stran

3.1 Smluvní strany prohlašují, že plně porozuměly obsahu této dohody o narovnání a její právní podstatě, a souhlas s tímto obsahem vyjadřují svými vlastnoručními podpisy, popř. podpisem svého zástupce.

3.2 Smluvní strany prohlašují, že považují vůči sobě za splněné všechny zákonné podmínky budoucího převodu vlastnického práva k bytové jednotce podle platné právní úpravy.

IV.

Závěrečná ujednání

4.1 Záměr uzavřít tuto dohodu o narovnání byl schválen v zastupitelstvu města, a byl řádně zveřejněn po dobu 15 dnů na úřední desce města, aby se k němu mohli

JANA ZWYRTEK HAMPLOVÁ
advokátní kancelář
pro samosprávu

občané vyjádřit a vznést připomínky (prohlášení ve smyslu § 41 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích, obecní zřízení, v platném znění).

4.2 Dohoda o narovnání je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.

4.3 Smluvní strany prohlašují, že si text dohody řádně přečetly, a souhlas s jejím obsahem potvrzují svými vlastnoručními podpisy, popř. podpisem svého zákonného zástupce.

4.4 Náklady spojené se sepisem dohody a následné smlouvy kupní nese Prodávající.

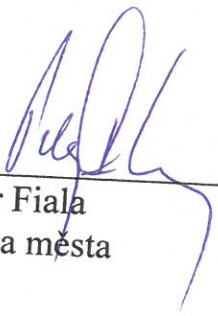
V. Podpisy smluvních stran

V Letohradě dne 11.1.2019

V Letohradě dne 15.1.2019

Za prodávajícího

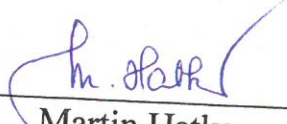
Kupující:



Petr Fiala
starosta města



Ing. Daniel Merta



Martin Hatka

1. místostarosta města



Kateřina Mertová

