

# KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“)

## Článek I. Smluvní strany

### Prodávající:

Název:	<b>Město Veselí nad Moravou</b>
IČO:	00285455
Sídlo:	tř. Masarykova 119, 698 01 Veselí nad Moravou
Zastoupený ve věcech smluvních:	JUDr. PhDr. Petr Kolář, Ph.D., starosta Tel.: +420 518 670 100 Email: starosta@veseli-nad-moravou.cz
Zastoupený ve věcech technických:	Ing. Marie Kotásková, vedoucí odboru ekonomického Tel.: +420 518 670 150 Email: kotaskova@veseli-nad-moravou.cz
Bankovní spojení:	
Číslo účtu:	

### Kupující:

Jméno a příjmení:	
Rodné číslo	
Trvalé bydliště:	
Telefonní číslo	
Číslo účtu:	

## Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je investorem a stavebníkem projektu „Rezidence Nová tržnice“, v jehož rámci do svého vlastnictví postavil budovu – polyfunkční dům č. p. [●], ulice Svatoplukova, obec Veselí nad Moravou, stojící na pozemku parc. č. [●], která je součástí tohoto pozemku, katastrální území Veselí – Předměstí, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.
2. Smluvní strany uzavřely dne [●] smlouvu o smlouvě budoucí stanovící podmínku, při jejímž naplnění se smluvní strany zavázaly uzavřít kupní smlouvu, kterou dojde k převodu vlastnického práva k Bytové jednotce č. [●]. Podmínka pro uzavření této Smlouvy byla splněna a Prodávající vyzval Kupujícího k uzavření této Smlouvy.
3. Prodávající dále prohlašuje, že vyhotovil prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám podle ust. § 1166 občanského zákoníku. Toto prohlášení Prodávající doručil spolu s návrhem na povolení jeho vkladu příslušnému Katastrálnímu úřadu, přičemž řízení o povolení jeho vkladu probíhalo u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín (dále též „Prohlášení vlastníka“).
4. Prodávající dále prohlašuje, že je též vlastníkem následujících nemovitostí, které pro účely této Smlouvy tvoří nemovitou věc: pozemek parc. č. [●], včetně budovy č. p. [●], ulice Svatoplukova ve Veselí nad Moravou, stojící na tomto pozemku, která je jeho součástí, vše v katastrálním území Veselí – Předměstí, obec Veselí nad Moravou, zapsané na příslušném LV vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín. Dále pak Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Bytové jednotky č. [●] nacházející se v nemovité věci, včetně příslušenství, jakož i ostatních nemovitostí a majetku (dále též „Předmět převodu“), jejichž převod je předmětem této Smlouvy.
5. Vlastnictví k nemovitostem uvedeným v odst. 1 a odst. 2 tohoto článku Prodávající nabyl na základě nabývacích titulů uložených ve sbírce listin Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín s tím, že vlastnictví k budově č. p. [●] a Bytové jednotce č. [●] nabyl na základě jejich stavby. Po dokončení výstavby byl Městským úřadem Veselí nad Moravou vydán kolaudační souhlas, kterým bylo stavebním úřadem zjištěno, že Předmět převodu nevykazuje vady bránící jeho bezpečnému užívání.

## Článek III. Předmět smlouvy

1. Prodávající touto Smlouvou prodává a Kupující kupuje níže v tomto článku uvedené nemovitosti s veškerými jejich součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi, za dohodnutou Kupní cenu uvedenou v čl. III. této Smlouvy, do výlučného vlastnictví Kupujícího:
  - Bytová jednotka č. [●], o celkové výměře podlahové plochy jednotky s příslušenstvím [●] m<sup>2</sup>, umístěná v [●] nadzemním podlaží v budově č. p. [●], jež je součástí pozemku parc. č. [●] o výměře [●] m<sup>2</sup>, jednotka zapsaná na LV č. [●] v Katastrálním území Veselí – Předměstí, obec Veselí nad Moravou, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín
  - K Bytové jednotce přísluší spoluvlastnický podíl ve výši [●] na společných částech budovy č. p. [●], jež je součástí pozemku parc. č. [●] o výměře [●] m<sup>2</sup>, a dále spoluvlastnický podíl ve výši [●] na pozemku parc. č. [●], vše v Katastrálním území Veselí – Předměstí, obec Veselí nad Moravou, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.

(Bytová jednotka, spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č. p. [●] a spoluvlastnický

podíl na pozemku parc. č. [●] dále společně též jen jako „Bytová jednotka“).

2. S Bytovou jednotkou je dále spojeno výlučné užívání terasy přístupné z Bytové jednotky. Užitná plocha terasy činí [●] m<sup>2</sup>.
3. Příslušenstvím Bytové jednotky je dle sklepní kóje č. [●] s užitnou plochou [●] m<sup>2</sup>, umístěna v 1. nadzemním podlaží Polyfunkčního domu.
4. Budoucí kupující má právo k užívání parkovacího místa. O užívání parkovacího místa bude mezi Smluvními stranami uzavřena samostatná smlouva upravující podmínky užívání parkovacího místa.

#### **Článek IV. Kupní cena Bytové jednotky**

1. Kupní cena za Bytovou jednotku specifikovanou v čl. III. této Smlouvy byla stanovena na základě výsledku veřejné soutěže o Bytovou jednotku, ve které podal Kupující nejvhodnější nabídku. Kupní cena za Bytovou jednotku činí [●] Kč (slovy: ... korun českých) včetně daně z přidané hodnoty (dále jen „Kupní cena“).
2. V souladu s odst. 8 čl. III. Pravidel o nejvhodnější nabídku na prodej bytových jednotek v rámci projektu „Rezidence Nová tržnice“ ve Veselí nad Moravou (dále jen „Pravidla“) se do Kupní ceny započítává jistota ve výši 50.000 Kč, kterou Kupující uhradil za účast ve veřejné soutěži o Bytovou jednotku.
3. Kupní cena rovněž zahrnuje provedení výběr nadstandardního vybavení a provedení Bytové jednotky, který byl písemně potvrzen smluvními stranami a stal se přílohou smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené mezi smluvními stranami dne [●].
4. Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady Kupní ceny:
  - a. Část kupní ceny ve výši 10% odpovídající částce [●] Kč (slovy: ... korun českých) uhradil Kupující před podpisem této smlouvy, jako zálohu, na bankovní účet Prodávajícího,
  - b. Zbývající část Kupní ceny ve výši 90 % odpovídající částce [●] Kč (slovy: ... korun českých) se zavazuje Kupující uhradit Prodávajícímu nejpozději do 60 dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
5. Úhradu zbývající části Kupní ceny uhradí Kupující bezhotovostním převodem na bankovní účet Prodávajícího vedený u [●], č. [●], variabilní symbol č. [●].
6. V případě, že Kupující nesplní svou povinnost uhradit ve stanovené lhůtě zbývající část Kupní ceny dle tohoto článku, vzniká Prodávajícímu nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

#### **Článek V. Prohlášení a závazky smluvních stran**

1. Prodávající prohlašuje, že na Bytové jednotce neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti vyjma zástavního práva vloženého ve prospěch úvěřujícího peněžního ústavu zajišťující úvěr Kupujícího, dále že vlastnické právo není soudně nebo jinak napadeno, že proti němu není vedeno exekuční nebo insolvenční řízení, že nemá daňové či jiné splatné závazky vůči státu a že neuzavřel smlouvu či příslib s jinou osobou se stejným či obdobným předmětem plnění, pokud není v této Smlouvě uvedeno jinak.
2. Prodávající dále prohlašuje, že do doby nabytí vlastnického práva k Bytové jednotky Kupujícím nezatíží Bytovou jednotku žádným dluhem, věcným břemenem, zástavním právem nebo jinou právní povinností ve prospěch třetí osoby vyjma případů uvedených v předchozím odstavci tohoto článku.
3. Kupující prohlašuje, že se se stavem Bytové jednotky důkladně obeznámil její fyzickou prohlídkou na místě samém a v takovém stavu Bytovou jednotku kupuje. Kupující dále prohlašuje, že vůči němu není veden žádný výkon rozhodnutí, exekuční řízení, daňová exekuce či insolvenční řízení, a že není nijak omezen právně jednat a nabyvat majetek na území České republiky.



## Článek VI. Záruka a odpovědnost za vady

1. Záruční doba na Bytovou jednotku se pro Kupujícího sjednává v délce trvání 36 měsíců s výjimkou těch částí Bytové jednotky, na které původní výrobce poskytuje omezenou záruční dobu. Soupis částí Bytové jednotky s omezenou zárukou tvoří příloha č. [●] této Smlouvy.
2. Kupující se zavazuje sám uplatňovat práva vyplývajících ze záruky a odpovědnosti za vady ve smyslu tohoto článku tak, že Kupující, jakožto pověřená osoba, uplatní svá práva přímo u zhotovitele stavby, ve které se Bytová jednotka nachází. Kontakt na zhotovitele stavby: [●].
3. Vyskytne-li se v průběhu záruční doby na Bytové jednotce vada, Kupující písemně oznámí zhotoviteli její výskyt, vadu popíše a uvede, jak se projevuje. Odesláním tohoto písemného oznámení Kupujícím (dále jen „Oznámení o vadě“) se má za to, že Kupující požaduje bezplatné odstranění vady, pokud výslovně neuplatní jiný nárok z odpovědnosti za vady. Za včas uplatněnou reklamaci vady díla se považuje reklamacie odeslaná Kupujícím nejpozději v poslední den záruční doby sjednané v této smlouvě.
4. Kupující se nemůže domáhat odstranění vad podle tohoto článku v případech vyjmenovaných v příloze č. [●] této Smlouvy.
5. Zhotovitel, na základě uzavřené smlouvy o dílo ze dne [●], je povinen se neprodleně dostavit k posouzení reklamované vady, nejpozději však do 3 pracovních dnů od odeslání oznámení o vadě. V případě, že by charakter vady vyžadoval neodkladný zásah nebo v případě havárie, je zhotovitel povinen dostavit se k posouzení vady nejpozději do 36 hodin od odeslání oznámení o vadě. O reklamované vadě bude mezi Kupujícím a zhotovitelem sepsán zápis obsahující posouzení vady díla společně s uvedením termínu jejího odstranění (dále jen „Zápis“).
6. Oznámení o vadě budou zasílána elektronicky na e-mailovou adresu zhotovitele: [●]. Zhotovitel tímto stvrzuje, že uvedená e-mailová adresa je zhotoviteli permanentně (tj. každý kalendářní den) k dispozici pro účely příjmu odeslaných oznámení o vadě. V případě zrušení předmětné e-mailové poštovní schránky je zhotovitel povinen na tuto skutečnost Kupujícího nebo Prodávajícího upozornit nejméně 3 pracovní dny před zrušením. Současně Kupujícímu nebo Prodávajícímu oznámí identifikaci nové e-mailové poštovní schránky. Smluvní strany stvrzují, že výše uvedená forma komunikace je komunikací relevantní a na jejím základě je možné domáhat se práv definovaných touto smlouvou. Lhůta počíná běžet od okamžiku odeslání oznámení o vadě zhotoviteli. Vady mohou být dále oznamovány telefonicky na číslo: [●]. Samotné telefonické ohlášení však není oznámením o vadě. Nedodrží-li zhotovitel termín zahájení odstraňování reklamované vady díla, bude vůči němu Prodávajícím uplatněna smluvní pokuta či jiné mechanismy stanovené touto smlouvou nebo smlouvou, která byla uzavřena mezi zhotovitelem a Prodávajícím za účelem stavby.
7. Zhotovitel započne s odstraněním vady nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne odeslání oznámení o vadě, pokud se Kupující a zhotovitel nedohodnou v zápise jinak. Vadu zhotovitel odstraní neprodleně, nejpozději do 5 pracovních dnů od započetí prací, pokud se Kupující a zhotovitel nedohodnou písemně jinak. Pokud nebyl zápis sepsán, lhůta na odstranění se sjednává v délce 10 pracovních dnů od odeslání oznámení o vadě.
8. V případě, že má vada charakter závady, která vyžaduje neodkladný zásah nebo mající charakter havárie, se zhotovitel zavazuje začít s odstraněním vady ihned po sepsání zápisu. Takovou vadu odstraní zhotovitel neprodleně, nejpozději do 48 hodin od sepsání zápisu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Pokud nebyl zápis ohledně takové vady sepsán, lhůta na odstranění se sjednává v délce 72 hodin od odeslání oznámení o vadě. Nedodrží-li zhotovitel termín odstranění vady, která vyžaduje neodkladný zásah nebo mající charakter havárie, bude vůči němu Prodávajícím uplatněna smluvní pokuta či jiné mechanismy stanovené touto smlouvou nebo smlouvou, která byla uzavřena mezi zhotovitelem a Prodávajícím za účelem realizace stavby.
9. Kupující je povinen umožnit zhotoviteli odstranění vady. Po dobu odstraňování záruční vady záruční doba neběží. O tuto dobu se záruční doba prodlužuje.

10. Pověření k uplatnění práv dle tohoto článku Kupující v plném rozsahu přijímá, což stvrzuje podpisem této Smlouvy.

## **Článek VII. Návrh na vklad do katastru nemovitostí**

1. Kupující nabude vlastnické právo k Bytové jednotce vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, a to zpětně ke dni podání návrhu.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na povolení vkladu vlastnického práva k Bytové jednotce podle této Smlouvy podá Prodávající u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, do 10 kalendářních dnů od úhrady celé Kupní ceny nebo dle smlouvy o správě kupní ceny. Náklady na správní poplatky katastru nemovitostí hradí Prodávající.
3. Pokud příslušný katastrální úřad zastaví řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nebo vyzve k odstranění nedostatků, poskytnou si Smluvní strany vzájemně nezbytnou součinnost za účelem nejrychlejšího odstranění všech překážek či odstranění všech nesrovnalostí v této Smlouvě a/nebo návrhu na vklad vlastnického práva k Bytové jednotce v co nejkratší době, aby mohl příslušný katastrální úřad povolit vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
4. Bude-li návrh na vklad vlastnického práva zamítnut na základě pravomocného rozhodnutí z důvodu právních nedostatků této Smlouvy zjištěných v průběhu kontrolních činností v rámci schvalovacího procesu v souvislosti s vkladem podle katastrálního zákona, zavazují se Smluvní strany uzavřít novou Kupní smlouvu za níže uvedených podmínek (dále jen „Nová smlouva“). Znění Nové smlouvy bude plně v souladu se zněním této Smlouvy, s výjimkou ustanovení, v nichž byly zjištěny právní nedostatky. Ustanovení obsahující právní nedostatky musejí být nahrazena novými ustanoveními tak, aby došlo k odstranění daných právních nedostatků, přičemž obsah a význam těchto ustanovení musí zůstat beze změn. Každá Smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření Nové smlouvy předložením upraveného návrhu Nové smlouvy do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne, kdy rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva nabude právní moci. Vyzvaná Smluvní strana musí uzavřít Novou smlouvu nejpozději do patnácti (15) kalendářních dnů od doručení žádosti.
5. V případě jakýchkoliv problémů či prodlení v řízení o Návrhu na vklad jsou obě Smluvní strany povinny na žádost strany podávající Návrh na vklad neprodleně poskytnout potřebnou součinnost za účelem odstranění problému nebo prodlení, včetně poskytnutí veškerých dokumentů a provedení veškerých kroků nezbytných k zápisu vkladu Práva stavby.

## **Článek VIII. Předání Bytové jednotky**

1. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající předá Kupujícímu Bytovou jednotku a Kupující Bytovou jednotku převezme nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne, kdy budou kumulativně splněny tyto podmínky:
  - doručení vyrozumění Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, o tom, že byl proveden vklad vlastnického práva podle této Smlouvy ve prospěch Kupujícího (dále jen „Vyrozumění“). Pro splnění této podmínky je dostačující, pokud je Vyrozumění doručeno alespoň jedné smluvní straně a pokud tato předloží druhé smluvní straně originál nebo úředně ověřenou kopii Vyrozumění, a
  - doručení písemné výzvy Prodávajícího Kupujícímu k předání Bytové jednotky.
2. O předání a převzetí Bytové jednotky bude Smluvní stranami sepsán a podepsán předávací protokol ve kterém budou zaznamenány hodnoty spotřebovaných médií souvisejících s užíváním Bytové jednotky, která jsou ke dni předání předmětu koupě odebrána. Prodávající se zavazuje uhradit do data splatnosti spotřebovaná média a případně jiné poplatky a platby dle platných a účinných právních předpisů, na které vznikne do dne předání Bytové jednotky nárok třetím osobám.



3. Prodávající prohlašuje, že správcem bytového domu je společnost VESBYT s.r.o., IČ: 63494876, se sídlem Blatnická 1527, 698 01 Veselí nad Moravou, která vykonává postavení správce k Polyfunkčnímu domu do doby vzniku společenství vlastníků bytových jednotek.
4. Prodávající zajistí prostřednictvím svého správce předání potvrzení o bezdlužnosti
5. Před podpisem této smlouvy předal Prodávající Kupující kopii tzv. energetického štítku – Průkaz energetické náročnosti budovy, zpracovaný ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb.
6. Strany této smlouvy se dále dohodly, že Kupující nese od okamžiku předání předmětu koupě odpovědnost za škodu a nahodilou zkázu Bytové jednotky.

### **Článek IX. Odstoupení od Smlouvy**

1. Právo odstoupit od této Smlouvy mají Smluvní strany zejména z důvodů stanovených občanským zákoníkem, a dále z důvodů stanovených touto Smlouvou.
2. Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud příslušný Katastrální úřad svým pravomocným rozhodnutím zamítne návrh na vklad vlastnického práva podle této Smlouvy z důvodů spočívajících na Prodávajícím a tento nebude schopen důvod, pro který byl návrh zamítnut, odstranit ani v přiměřené lhůtě.
3. Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Prodávající Bytovou jednotku po podpisu této Smlouvy jakkoliv zcizí, zatíží, znehodnotí nebo jinak sníží její hodnotu bez písemného souhlasu Kupujícího.
4. Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud příslušný Katastrální úřad svým pravomocným rozhodnutím zamítne návrh vklad vlastnického práva podle této Smlouvy z důvodů spočívajících na Kupujícím a tento nebude schopen důvod, pro který byl návrh zamítnut, odstranit ani v přiměřené lhůtě.
5. Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Kupující bude v prodlení s úhradou Kupní ceny trvajícím déle než 30 kalendářních dní.
6. V případě platného odstoupení od této Smlouvy platí, že si Smluvní strany vrátí veškeré přijaté plnění ve lhůtě 30 kalendářních dní od doručení odstoupení od této Smlouvy příslušné Smluvní straně.

### **Článek X. Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva, včetně jejích příloh, které jsou její nedílnou součástí, je vyhotovena ve dvou (3 vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení. Zbylé vyhotovení bude předloženo příslušnému Katastrálnímu úřadu jako příloha k návrhu na vklad vlastnického práva k Bytové jednotce.
2. Součástí podmínek převodu Bytové jednotky dle této Smlouvy je zákaz zcizení po dobu 5 let ode dne převodu vlastnického práva k Bytové jednotce. Toto omezení bude zapsáno jako právo věčné v katastru nemovitostí. Kupující není oprávněn Bytovou jednotku po tuto stanovenou dobu převést na jinou osobou. Prodávající je v ojedinělých případech oprávněn udělit souhlas s převodem Bytové jednotky, a to na základě písemné odůvodněné žádosti Kupujícího. O udělení souhlasu rozhoduje Zastupitelstvo města Veselí nad Moravou.
3. Kupující podpisem této smlouvy prohlašuje, že si je vědom možných negativních vlivů způsobených provozem silnice I. třídy, která se nachází v blízkosti bytové jednotky. Kupující prohlašuje, že po orgánech, kterým přísluší se silnicí I. třídy hospodařit, nebude požadovat žádné kompenzace či protihluková a jiná opatření.
4. Tato Smlouva byla uzavřena v sídle Prodávajícího a nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky.
5. Změny nebo dodatky této Smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných oběma smluvními stranami. Smluvní strany dále sjednávají, že tuto Smlouvu nelze



měnit elektronickou formou ani jakýmkoliv jiným způsobem než uzavřením písemného dodatku s podpisy obou smluvních stran.

6. Smluvní strany berou na vědomí, že na tuto Smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Za zveřejnění v registru smluv odpovídá Prodávající.
7. Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy smluvních stran z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a nikoliv omylu. Na důkaz toho smluvní strany připojují své podpisy.
9. Záměr Prodávajícího, města Veselí nad Moravou, uzavřít tuto Smlouvu na převod vlastnického práva k Bytové jednotce č. [●] byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2008 Sb., o obcích, vyvěšen na úřední desce města Veselí nad Moravou, a to od [●] do [●] a schválen Zastupitelstvem města Veselí nad Moravou usnesením č. [●] ze dne [●].
10. Uzavření této Smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Veselí nad Moravou na svém [●] zasedání dne [●] usnesením č. [●].

za Prodávajícího:

za Kupujícího:

\_\_\_\_\_  
JUDr. PhDr. Petr Kolář, Ph.D.  
starosta města Veselí nad Moravou

\_\_\_\_\_