(73.)

Kupní smlouva

DOB-Invest a.s.
Palackého 541, 252 29 Dobřichovice
jednající panem Ing. Danielem Havlíkem, CSc., předsedou představenstva
IČO: 25101901 DIČ: CZ25101901
Společnost zapsána u Městského soudu v Praze v odd. B, vložka 4512
(dále jen "prodávající ")

a
Obec Dobřichovice
se sídlem Vítova 61, 252 29 Dobřichovice
IČO 241181
Zastoupená Ing. Michaelem Pánkem, starostou obce

(dále jen "kupující")

§ 1 - Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem bytové jednotky - **byt o velikosti 2+kk číslo 1081/11** (dále jen "jednotka") – umístěné v 1.patře budovy č.p. 1081, postavené na pozemku parc. č. 697, zastavěná plocha, k.ú. a obec Dobřichovice, zapsané na LV 1677 vedeném Katastrálním úřadem Středočeského kraje, katastrální pracoviště Praha-západ.
2. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemků parc. č.697 a parc.č. 696/2, k.ú. a obec Dobřichovice, zapsaných na LV 1677, vedeném Katastrálním úřadem Středočeského kraje, katastrální pracoviště Praha-západ.

§ 2 - Předmět koupě

1. Předmětem této smlouvy je převod **vlastnictví jednotky** specifikované v § 1.

Jednotka se skládá z:

- předsíň 5,34 m2
- koupelna 3,73 m2
- WC 1,23 m2
- ložnice 9,69 m2
- kk 3,52 m2
- pokoj 21,59 m2
- komora 1,11 m2
- sklepní místnost 4,25 m2

prostory, určené k výhradnímu užívání vlastníka jednotky:

- lodžie 5,94 m2
- garážové stání 15,00 m2.

Podlahová plocha jednotky: **50,46 m^2**
Celková výměra užívané plochy jednotky je **71,40 m^2.** Nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy jsou schémata určující polohu jednotky a společných částí domu s údaji o celkových užívaných plochách jednotek a o plochách společných částí domu.

Vybavení jednotky: kuchyňská linka včetně dřezu, digestoře a el.sporáku, sprcha, umyvadlo, WC mísa s nádrží, směšovací baterie 3ks, otopná tělesa, stropní osvětlovací tělesa v předsíni, komoře, v koupelně a WC, ventilátor 2x, listovní schránka, zvonek, domácí telefon.

Součástí jednotky jsou: rozvod elektroinstalace v bytě včetně bytového jističe, zásuvek a vypínačů; rozvod vody v bytě od převlečených matic za bytovými uzávěry a měřiči spotřeby; odpadní potrubí v bytě až po odbočku na stoupací vedení; ventily ústředního topení; rozvod domovního telefonu v bytě, včetně bytové části domácího vrátného; zvonek včetně tlačítka u vnější strany vstupních dveří; bytový rozvod společné televizní antény a napojení na internet.

Jednotka je ohraničena: vnitřní stranou obvodových zdí či jiné dělící konstrukce, vnější stranou vstupních dveří včetně zárubní, vnitřní stranou vnějších oken, hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody a vytápění a elektrickými pojistkami pro jednotku.

K vlastnictví jednotky dále patří: nenosné příčky uvnitř bytu; vnitřní povrchové úpravy stěn a jiných dělících konstrukcí; podlahové krytiny včetně podkladních vrstev; vstupní dveře do bytu a příslušenství včetně kování, zárubní a prahu; vnitřní dveře včetně kování, zárubní a prahu; okna včetně kování, vnitřních a vnějších parapetů.

2. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu:

S vlastnictvím jednotky přechází na kupujícího i **spoluvlastnický podíl na společných částech domu.** Společnými částmi domu jsou: základy vč. izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, mezibytové příčky, konstrukce zastřešení vč. krytiny, hlavní nosné svislé a vodorovné konstrukce, vchody domu, pavlače, konstrukce schodišť vč. zábradlí, výplně otvorů - okna, dveře společných prostorů a místností, chodby, kočárkárna, kotelna, komínová tělesa a větrací šachty vč. ventilátorů, svislé a vodorovné izolace proti vodě, konstrukce fasády, klempířské a zámečnické prvky výše uvedených konstrukcí, malby a nátěry uvedených konstrukcí, přípojka vody, kanalizace a plynu, svislé a vodorovné vnitřní rozvody vody, kanalizace a plynu v plochách mimo jednotky, vnitřní rozvody tepla a teplé vody, rozvody elektrické energie, bleskosvod, rozvody společné televizní antény (STA), domovní rozvody telekomunikací, potrubí pro odvětrání, podloubí, společná technická zařízení (kotle, ohřev TUV a MARS), prostor pro odpadové nádoby, komunikační prostory garážového stání, výtahová šachta, výtah a strojovna výtahu.

U společných částí domu vymezených v § 2, odst. 2, se stává kupující podílovým spoluvlastníkem v poměru velikosti podlahové plochy jeho jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě Spoluvlastnický podíl činí **23/1000** (podlahová plocha jednotky 50,46 m^2/ součet podlahových ploch všech jednotek 2147,44.m^2).

Spoluvlastnický podíl ke společným prostorám je odvozený od vlastnictví jednotky a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

3. Pozemky:

Pozemek parc. č.697, zastavěná plocha, k.ú. a obec Dobřichovice, zapsaná na LV 1677 vedeném Katastrálním úřadem Středočeského kraje, katastrální pracoviště Praha-západ, na níž je postavena budova č.p. 1081, v níž se převádí jednotka, a pozemek parc.č. 696/2, zahrada, k.ú. a obec Dobřichovice, která tvoří funkční celek s uvedenými nemovitostmi. Kupující se stává podílovým spoluvlastníkem těchto pozemků v poměru velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě.

Spoluvlastnický podíl na pozemcích označených parc. č. 697 a parc.č.696/2 činí: 23/1000.

Spoluvlastnický podíl k pozemkům je odvozený od vlastnictví jednotky a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

§ 3 - Kupní cena

1. Prodávající prodává předmět koupě uvedený v § 2 - tj. převáděná jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech domu přináležející k jednotce a spoluvlastnický podíl na pozemcích - za sjednanou cenu a kupující jej za tuto cenu do svého vlastnictví přejímá.
2. Kupní cena činí **2.233.615,- Kč** včetně DPH (slovy: dva miliony dvě stě třicet tři tisíc šest set patnáct korun českých). Z toho: cena bez DPH za pozemek činí: 48.507,- Kč (osvobozeno od DPH) a základ pro 5 % DPH činí 2.081.055,- Kč. Bližší specifikace kupní ceny je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí část kupní ceny ve **výši 533.615,-Kč** na účet prodávajícího **č. 588-1121511004/0400**, vedený u Živnostenské banky se **symboly variabilním 10011 a konstantním 558** nejpozději do 30.9.2006. Doplatek kupní ceny ve výši **1.700.000,- Kč** (jeden milion sedm set tisíc korun českých) bude kupujícím uhrazen v souladu s uzavřenou úvěrovou smlouvou s Českou spořitelnou, a.s. bankovním převodem na účet prodávajícího **č. 588-1121511004/0400**, vedený u Živnostenské banky se **symboly variabilním 10011 a konstantním 558**. Podmínkou úhrady doplatku kupní ceny ve výši Kč 1,700.000,-- z úvěrového účtu kupujícího u České spořitelny a.s. je předložení řádně podepsané zástavní smlouvy k nemovitosti, která je předmětem této kupní smlouvy; včetně návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, opatřeného prezentačním razítkem příslušného katastrálního úřadu o jeho přijetí.
4. Smluvní strany pro případ prodlení s úhradami na kupní cenu dle § 3, odst.3 sjednávají ve prospěch prodávajícího smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok na náhradu škody a ani její výše jí není limitována.

§ 4 - Správa domu

1. Správu, provoz a opravy společných částí domu zajišťuje správce, kterým je **DOBŘICH s.r.o.**, 5.května 3, 252 29 Dobřichovice, nerozhodne-li Společenství vlastníků po svém vzniku jinak.
2. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, opravami a údržbou společných částí domu, popř. domu jako celku, jsou obsažena mj. ve Smlouvě o výkonu správy.
3. Náklady na správu domu představují zejména:
   - náklady na údržbu a opravy společných částí domu a pozemku, který tvoří funkční celek s domem;
   - mzdové náklady, vč. odvodu sociálního a zdravotního pojištění pracovníků zajišťujících provoz domu;
   - spotřeba energií ve společných částech domu /voda, elektřina, plyn atd./;
   - zajištění odvozu odpadků;
   - ostatní náklady(provoz bank.účtu apod.);
   - výkon správy domu.

4. Kupující se zavazuje přispívat podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu na správu společných částí domu, event. domu jako celku a pozemku a rovněž na pojištění domu dle uzavřených pojistných smluv a hradit další nezbytná plnění spojená s užíváním jednotky.
5. Kupující výslovně souhlasí s tím, že do doby vzniku SVJ 1081 správce stanoví pravidla pro rozúčtování úhrad za plnění spojená s užíváním jednotky.

§ 5 - Převod práv a závazků

Prodávající prohlašuje, že má uzavřeny následující smlouvy, a že je oprávněn v souladu s nimi převést práva a závazky týkající se domu, resp. jednotky, na kupujícího:

- smlouva o dodávce elektrické energie pro společné prostory
- smlouva o dodávce plynu
- smlouva o dodávce vody a odvodu splaškových vod
- smlouva o úklidu společných prostor
- smlouva o obsluze kotelny a údržbě spol.prostor

Kupující prohlašuje, že vstupuje do všech právních vztahů souvisejících s výše uvedenými smlouvami. Kupující se zavazuje, že bude plnit povinnosti stanovené v rámci závazných právních předpisů, touto smlouvou, jakož i smlouvou o správě domu. Kupující bere na vědomí, že do 10 dnů po podpisu této kupní smlouvy zajistí převod měřičů energií na své jméno a uzavře příslušné smlouvy přímo s dodavatelem energií a služeb, které nebudou zajišťovány správcem. Služby, které bude centrálně zajišťovat správce, mohou být poskytovány na základě smlouvy mezi správcem a poskytovatelem služeb, tedy bez přímé smluvní účasti kupujícího.

§ 6 - Ostatní ujednání

1. Prodávající poskytuje kupujícímu záruku na jakost stavební část převáděné jednotky v délce 36 měsíců ode dne jejího předání a převzetí kupujícím. Tato záruční doba se nevztahuje na zařizovací předměty jednotky a společných částí domu, na něž se vztahuje záruční doba poskytovaná jednotlivými dodavateli či výrobci. Záruka se rovněž nevztahuje na závady, jež byly způsobeny zanedbáním údržby, nedodržením pokynů k obsluze či poškozením ze strany kupujícího.
2. Kupující je povinen případné vady uplatnit písemně u prodávajícího v záruční době bez zbytečného odkladu, jinak práva zaniknou. Prodávající se zavazuje oprávněně uplatněné vady v přiměřené době odstranit (uplatnit záruku u zhotovitele). Kupující se zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost, zejména přístup do jednotky na nezbytnou dobu.
3. Smluvní strany se zavazují předat a převzít jednotku ke dni podpisu této smlouvy nebo nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy. Předání a převzetí se uskuteční předávacím protokolem, v němž musejí být uvedeny všechny případné vady a nedodělky převáděné jednotky.
4. Prodávající prohlašuje, že kromě zástavního práva ve prospěch Živnostenské banky, a.s. na zajištění stavebního úvěru na nemovitostech, které platí pouze do okamžiku uhrazení 100% kupní ceny jednotky, a kromě zástavního práva, jež je v této smlouvě výslovně uvedeno v §6. odst.5, na nemovitostech neváznou žádné další právní závazky, zástavní práva třetích osob, věcná břemena či jiná právní omezení, právní vady či jiná práva třetích osob, které by mohly znemožnit převod nemovitostí z prodávajícího na kupujícího.

5. Kupující prohlašuje, že na zajištění jeho závazku ve výši Kč 1,700.000,--, který mu vznikne z titulu poskytnutého úvěru na financování předmětu koupě vůči České spořitelně, a.s., uzavřel s jeho souhlasem prodávající zástavní smlouvu s uvedeným peněžním ústavem na předmět koupě, tj. jednotku č. 1081/11 a přináležející spoluvlastnické podíly na společných částech domu a ke stavební parcele, zastavěné Budovou. Zástavní právo dle citované zástavní smlouvy vznikne vkladem do katastru nemovitostí rozhodnutím katastrálního úřadu Středočeského kraje, katastrální pracoviště Praha-západ. Kupující toho zástavní právo přijímá.
6. Kupující prohlašuje, že si převáděné nemovitosti podrobně prohlédl, že je mu znám jejich stav a v tomto stavu je přejímá.
7. Kupující nabývá vlastnické právo k převáděným nemovitostem se všemi součástmi a příslušenstvím dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí v jeho prospěch. Do té doby jsou smluvní strany svými projevy vázány.
8. Daňové povinnosti, které souvisejí s uzavřením kupní smlouvy se řídí obecně závaznými předpisy. Poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí uhradí kupující, daň z převodu nemovitosti dle platných předpisů prodávající. Případné náklady na ověření podpisu nese každý ze svého.
9. Na základě uzavřené kupní smlouvy její účastníci podají do 30 dnů návrh na vklad do katastru nemovitostí a shodně žádají, aby Katastrální úřad Praha-západ povolil vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího.
10. Pokud je již osazen elektroměr pro jednotku, kupující se zavazuje uhradit na základě dokladu předloženém prodávajícím poplatek za instalaci elektroměru, požadovaný společností ČEZ; a do 15 dnů od převzetí jednotky zajistit převod elektroměru na své jméno.
11. Kupující bere na vědomí, že jednotka, která je předmětem koupě, se nachází v domě situovaném do prostoru centra obce. Kupující se zavazuje respektovat estetické požadavky polohy domu ze stavebního i provozního hlediska.
12. Kupující bere výslovně na vědomí, že případné stavební úpravy, adaptace, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy v jednotce je oprávněn provádět pouze po projednání se správcem a v souladu se všemi obecně platnými předpisy, zejména se stavebním zákonem. Veškeré stavební úpravy ve společných prostorách organizuje správce. Kupující si musí počínat tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a na životním prostředí a musí se řídit obecně platnými předpisy a Stanovami společenství vlastníků jednotek.
13. Kupující prohlašuje, že byl prodávajícím seznámen s tím, že budova D, v níž je situována převáděná jednotka, je I. etapou výstavby polyfunkčních domů v lokalitě V Zahradách, která může být ve II. etapě rozšířena přístavbou o budovu E. Stavební povolení k výstavbě polyfunkčních domů V Zahradách – II. etapa bylo vydáno dne 12.6.2006 pod č.j. 299/06 a právní moci nabylo dne 15.6.2006.
14. Kupující souhlasí s umístěním reklamních panelů vlastníků nebo nájemců nebytových prostor na fasádě Budovy, označujících typ provozovny. Toto označení může být umístěno v úrovni přízemí budovy.

§ 7 - Závěrečná ustanovení

1. Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich vážné a svobodné vůle, vážně, určitě a srozumitelně, nebyla sepsána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, a že jsou plně způsobilí k právním úkonům, což stvrzují svými ověřenými podpisy.
2. Pokud by Katastrální úřad Praha-západ zamítl návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, případně zamítl návrh na zápis vlastnického práva k nepřeváděným jednotkám dle Prohlášení vlastníka, podaného na Katastrální úřad Praha-západ dne 30.6.2006 pod č.j. V-5238/2006, zavazují se smluvní strany nejpozději do 14 dnů od právní moci příslušného zamítavého rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě tak, aby byly splněny podmínky nebo požadavky katastrálního úřadu pro provedení vkladu, případně na pokyn katastrálního úřadu provést náležité doplnění návrhu. Smluvní strany se výslovně zavazují poskytnout si v této souvislosti veškerou součinnost.
3. Kupující výslovně prohlašuje, že souhlasí s užitím osobních údajů pro splnění povinností stanovených obecně platnými předpisy.
4. Nedílnými součástmi této smlouvy jsou: příloha č. 1 - schémata určující polohu jednotky a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu a příloha č. 2 - specifikace kupní ceny.
5. Smluvní strany konstatují, že převod vlastnických práv k jednotce se řídí ustanoveními zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění.
6. Kupující prohlašuje, že koupí předmětu koupě dle § 2 této smlouvy schválilo zastupitelstvo obce Dobřichovice usnesením svého 19. zasedání dne 14.2. 2006 a že také schválilo kupní cenu.

Přílohy: 1. schémata určující polohu jednotky a společných částí
2. přehled vyúčtování kupní ceny

V Dobřichovicích dne 1.9. 2006

.....
Kupující:
Obec Dobřichovice

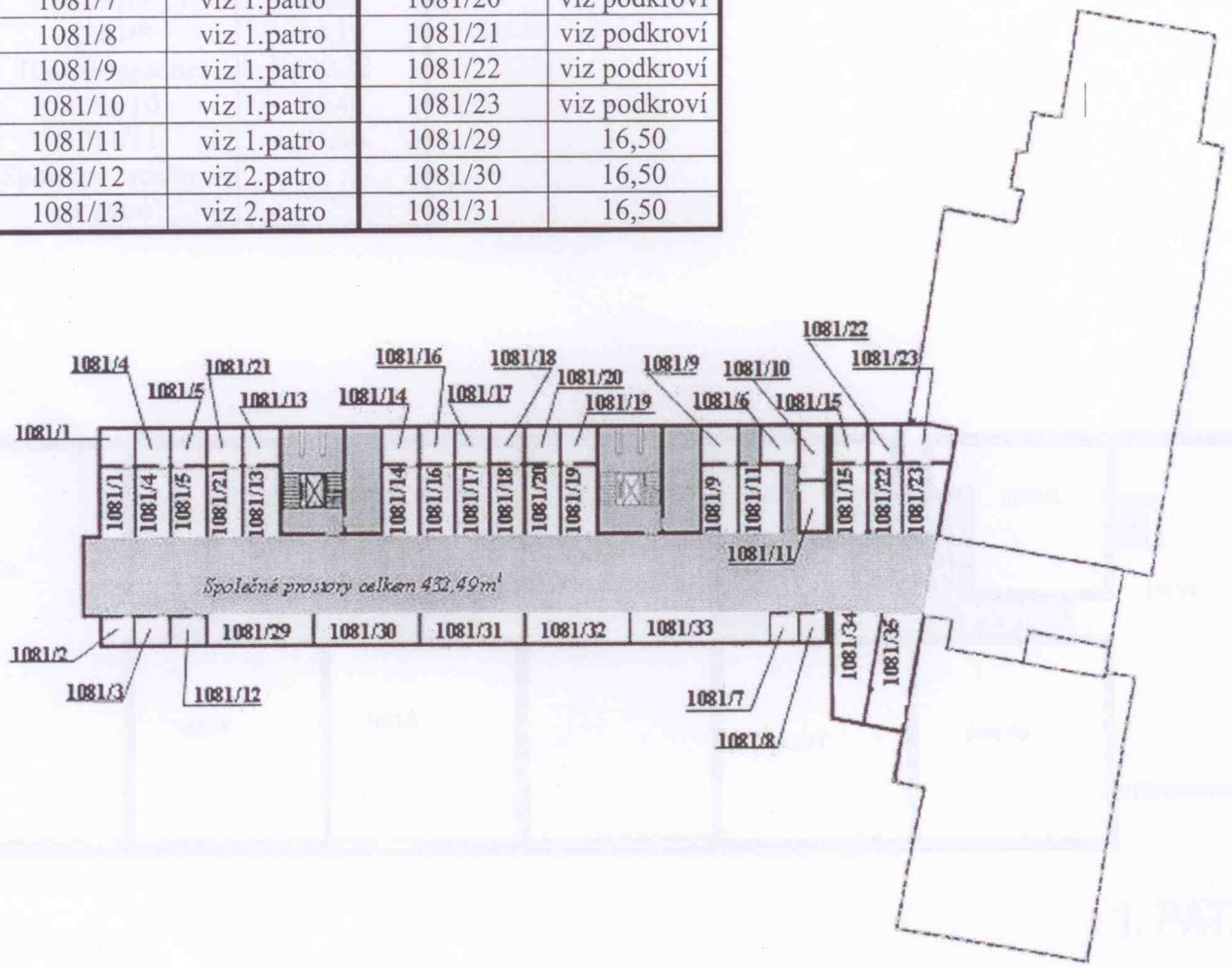
.....
Prodávající:
DOB-Invest a.s.

OBEC -1- DOBŘICHOVICE

PŘÍLOHA Č.1
Půdorysy podlaží
- schémata určující polohu jednotek a společných částí domu

SUTERÉN

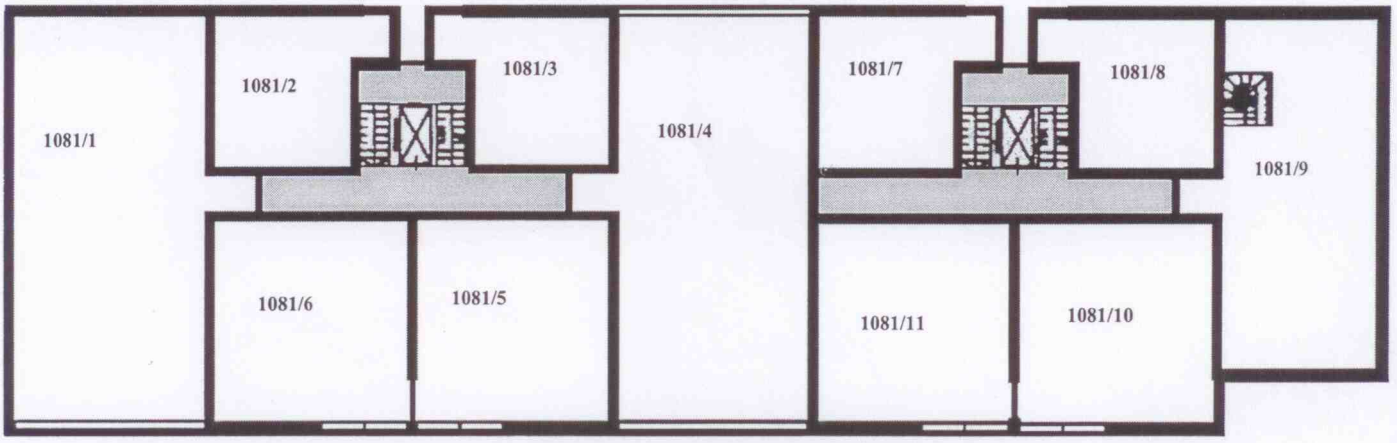
ČÍSLO JEDNOTKY	Celková výměra (m^2)	ČÍSLO JEDNOTKY	Celková výměra (m^2)	ČÍSLO JEDNOTKY	Celková výměra (m^2)
1081/1	viz 1.patro	1081/14	viz 2.patro	1081/32	16,50
1081/2	viz 1.patro	1081/15	viz 2.patro	1081/33	20,30
1081/3	viz 1.patro	1081/16	viz 2.patro	1081/34	22,70
1081/4	viz 1.patro	1081/17	viz 2.patro	1081/35	24,05
1081/5	viz 1.patro	1081/18	viz 2.patro		
1081/6	viz 1.patro	1081/19	viz 2.patro		
1081/7	viz 1.patro	1081/20	viz podkroví		
1081/8	viz 1.patro	1081/21	viz podkroví		
1081/9	viz 1.patro	1081/22	viz podkroví		
1081/10	viz 1.patro	1081/23	viz podkroví		
1081/11	viz 1.patro	1081/29	16,50		
1081/12	viz 2.patro	1081/30	16,50		
1081/13	viz 2.patro	1081/31	16,50		



PŘÍLOHA Č.1
Půdorysy podlaží
- schémata určující polohu jednotek a společných částí domu

1.PATRO

ČÍSLO JEDNOTKY	Celková výměra (m^2)
1081/1	127,68
1081/2	35,26
1081/3	35,28
1081/4	127,03
1081/5	70,76
1081/6	58,40
1081/7	34,35
1081/8	34,19
1081/9-mezonet	139,38
1081/10	56,40
1081/11	71,40
Společné prostory-1.patro	72,12



1. PATRO

PŘÍLOHA č.2

Přehled vyúčtování k podpisu čistopisu kupní smlouvy jednotky č.1081/11

jednotka	vlastník	součásti kupní ceny		uhrazeno	hypotéka	doplatek
byt 11	**Obec Dobřichovice**	KC bez výtahu	**2 090 000**			
23/1000						
cena pozemku celkem:		KC pro 5% DPH	2 041 493			
2 109 000		KC pro 19% DPH	0			
	zatím jen rezervace	KC bez DPH	48 507			
		DPH 5%	104 053			
		DPH 19%	0			
		úrok. úprava ceny	0			
		klientské změny	38 562			
		jiné náklady	1 000			
		celkem náklady	2 233 615			
		celkem k úhradě		0	1 700 000	**533 615**

rekapitulace pro smlouvu	celková kupní cena včetně DPH	2 233 615 -
	z toho základ pro DPH 5%	2 081 055 -
	základ pro DPH 19%	0 -
	pozemek	48 507 -
	DPH 5%	104 053 -
	DPH 19%	0 -