

# DOHODA O NAROVNÁNÍ

## Smluvní strany

Obec

Městys Okříšky

IČ:

00290050

se sídlem

Úřad městyse, Jihlavská 1, 67521 Okříšky

zastoupené

Zdeněk Ryšavý, starosta městyse

na straně jedné (dále jen „Městys“)

a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

trvale bytem

a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

trvale bytem

(dále jen „budoucí kupující“)

uzavřely dále uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**dohodu o narovnání**

podle ustanovení § 1903 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění

## I.

### Předmět dohody o narovnání

1. Smluvní strany uzavřely v minulosti mj. **budoucí kupní smlouvu o převodu vlastnictví k bytové jednotce**, a to jako součást smluvního vztahu „Smlouva o půjčce, o budoucí nájemní smlouvě a budoucí kupní smlouvě“, jejímž předmětem bylo mj. ujednání o podmínkách budoucího zakoupení bytové jednotky v objektu č.p. č. p. 577, 578, situovaném na pozemku parc.č. p. č. st. 750, číslo LV 2208, v k.ú. a obci Okříšky, vedené u Katastrálního úřadu Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč.
2. S ohledem na to, že s odstupem času, v průběhu kterého došlo k významným změnám právních předpisů, zejména k několika významným novelám zákona o obcích a k přijetí nového občanského zákoníku s účinností od 1.1.2014, se projevila **nutnost postavit vztahy mezi smluvními stranami najisto**, aby nemohly být v budoucnu zpochybněny, a to zejména pokud jde o přesnou specifikaci bytové jednotky a konečnou výši kupní ceny, rozhodly se smluvní strany uzavřít tuto dohodu o narovnání, která nahrazuje v plném rozsahu předcházející smlouvu o budoucí kupní smlouvě.

3. Předmětem této dohody o narovnání je tedy **ujednání smluvních stran o obsahu budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví k bytové jednotce**, přičemž tato dohoda nahrazuje v plném rozsahu předcházející smluvní ujednání smluvních stran o téže věci, jež byla učiněna v minulosti.

## II.

### Ujednání o budoucím obsahu kupní smlouvy o převodu vlastnictví k bytové jednotce

#### 1. Specifikace bytové jednotky, která bude předmětem převodu vlastnických práv

Předmětem budoucí kupní smlouvy bude **bytová jednotka číslo xxx/x**, vedená na LV číslo 2210 u Katastrálního úřadu Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, a situovaná v budově č. p. 577, 578 stojící na pozemku parc.č. p. č. st. 750, vedeném na LV 2208 v k. ú. a obci Okříšky, a **spoluvlastnický podíl o velikosti xxxxx/xxxxxxx na společných částech specifikovaného domu a pozemku**.

**Bytová jednotka č. xxx/x**, je byt **xxx**, umístěný ve druhém nadzemním podlaží ve vchodu č.p. 577.

Jednotka se skládá z:

šatna	xxx m <sup>2</sup>
chodba	xxx m <sup>2</sup>
kuchyň	xxx m <sup>2</sup>
pokoj I.	xxx m <sup>2</sup>
pokoj II.	xxx m <sup>2</sup>
pokoj III.	xxx m <sup>2</sup>
předsíň	xxx m <sup>2</sup>
sklep S 9	xxx m <sup>2</sup>
lodžie	xxx m <sup>2</sup> – nezapočítává se

#### Vybavení náležející k jednotce :

- |                       |        |
|-----------------------|--------|
| a) plynový kotel ÚT   | 1 kus  |
| b) míchací baterie    | 3 kusy |
| c) vana               | 1 kus  |
| d) WC mísa se splach. | 1 kus  |
| e) umyvadlo           | 1 kus  |
| f) zvonek             | 1 kus  |
| g) schránka na noviny | 1 kus  |

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně vodoměru a uzavíracích ventilů, plynu, elektroinstalace, odpady, apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.

**K vlastnictví jednotky dále patří:**

- a) nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení prostor v místnosti
- b) nenosné příčky
- c) vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní a vnější strany vstupních dveří a oken, příslušejících k jednotce
- d) vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnitřní stranou vnějších oken.

**Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je **xxx** m<sup>2</sup>.**

## **2. Ujednání o budoucí kupní ceně**

- a) Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za bytovou jednotku specifikovanou v odst. 1 tohoto článku smlouvy bude činit **xxxxxx Kč vč. DPH**, slovy **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** korun českých. Dále se smluvní strany dohodly, že za spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. p. č. st. 750, vedeném na LV 2208 v k. ú. a obci Okříšky kupující uhradí kupní cenu ve výši **xxxxxx Kč vč. DPH**, slovy **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** korun českých. Celkem tedy kupní cena činí **xxxxxx Kč vč. DPH**, slovy **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** korun českých s tím, že na kupní cenu se započítává půjčka poskytnutá kupujícími prodávajícímu, a to ve výši **xxxxxx Kč**, slovy **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** korun českých. Celkem tedy kupující uhradí prodávajícímu **doplatek kupní ceny ve výši xxxxxx vč. DPH**, slovy **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** korun českých.
- b) Doplatek kupní ceny bude uhrazen na účet prodávajícího formou splátkového kalendáře v pravidelných měsíčních splátkách, nejpozději však do tří let ode dne podpisu této smlouvy; kupující jsou oprávněni uhradit kupní cenu rovněž jednorázově, a to kdykoliv v průběhu tří let ode dne podpisu kupní smlouvy.
- c) Budoucí kupující bere na vědomí, že kupní cena je sjednávána ve výši nižší, než je v místě a čase obvyklá, a to z těchto důvodů:
  - postup městyse v souladu s dobrými mravy ve smyslu § 2, odst. 3 občanského zákoníku, když v původních smlouvách byla sjednána cena 1.000,- Kč; cena je důvodem narovnání smluvního vztahu, protože není postaveno na jisto, že ke sjednání této ceny byl městys za tehdejší legislativy oprávněn
  - původní smlouva byla uzavřena i ze strany městyse, tedy městys se na

- uzavření původní smlouvy přímo podílel, tedy danou situaci spoluzavinil
- technický stav bytových jednotek, do nichž bude nutné ze strany budoucích vlastníků investovat
  - nezájem městyse bytovou jednotku v budoucnu vlastnit
  - zájem městyse prodat všechny bytové jednotky v jednom časovém období, tedy sjednanou cenu chápe jako motivační k zakoupení
  - městys nemá potřebu na svých občanech vytvářet zisk, když část nákladů na stavbu byla pokryta z dotace
  - existence překážky zákazu prodeje dříve ze strany státu, nárůst cen za toto období, a povinnost kupujících hradit proto po danou dobu nájemné

### **3. Předkupní právo na dobu pěti let**

- a) Budoucí kupující se zaváže bytovou jednotku neprodat po dobu 5 let od vkladu vlastnického práva v jejich prospěch jinému majiteli; v případě zájmu jednotku prodat si městys ve smlouvě vyhradí předkupní právo za cenu xxxxxxxx Kč jako právo věčné.
- b) Ve smlouvě bude zakotvena možnost výjimky z tohoto smluvního ujednání z důvodů hodných zřetele.

### **4. Ostatní ujednání budoucí kupní smlouvy**

- a) Budoucí kupující převezme bytovou jednotku do vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází v době podpisu kupní smlouvy, neboť tento stav je mu dobře znám.
- b) Kupní smlouva bude uzavřena na výzvu Městyse nejpozději do 30.10.2020; nebude-li smlouva uzavřena do daného data, může Městys od jejího uzavření jednostranně odstoupit. Návrh na vklad vlastnického práva bude podán do 30 dnů ode dne úhrady celého doplatku kupní ceny.
- c) Smluvní strany se zaváží, že pro případ, že by nebyl povolen vklad vlastnického práva, poskytnou si potřebnou součinnost pro odstranění vad v nově sepsané a upravené smlouvě, aby mohlo dojít k opětovnému návrhu na vklad vlastnického práva.
- d) V kupní smlouvě budou dále uvedena obvyklá ujednání o daného typu smluv.
- e) Náklady spojené s převodem včetně vyhotovení budoucích kupních smluv ponese Městys.
- f) Budoucí kupující nabydou převáděný majetek do SJM.

### **III. Závěrečná ujednání**

1. Účastníci této dohody o narovnání prohlašují, že si ji řádně přečetli, porozuměli jí, jsou si vědomi důvodů, proč byla uzavírána, a na důkaz toho ji podepisují.
2. Uzavírají ji nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, ale zcela svobodně s cílem dosažení následného převodu vlastnických práv v souladu s platnou právní úpravou; když původně sjednané podmínky smlouvou o budoucí kupní smlouvě nebyly dostatečnou právní jistotou pro žádnou ze smluvních stran.
3. Účastníci této dohody ji uzavírají s tím cílem, aby mohlo dojít k uzavření kupní smlouvy po převodu vlastnictví k bytové jednotce tak, jak bylo v minulosti sjednáno, a touto dohodou narovnáno.

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

Záměr uzavřít tuto dohodu o narovnání byl zveřejněn na úřední desce Městysu ode dne ..... do dne .....

Dohoda o narovnání byla schválena zastupitelstvem Městysu dne ..... usnesením číslo .....

V Okříškách dne \_\_\_\_\_

V Okříškách dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Městys Okříšky**

Zastoupen  
Zdeněk Ryšavý  
starosta  
městysu

\_\_\_\_\_  
**Budoucí kupující**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX