

Smluvní strany:

Město Znojmo

se sídlem Obroková 1/12, 669 22 Znojmo

IČ 00293881

jednající Janem Groisem, MBA, starostou

povinný subjekt dle § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb. (o registru smluv)

bankovní spojení: [REDAKCE]

na straně jedné jako převodce (dále jen „převodce“)

a



na straně druhé jako nabyvatel (dále jen „nabyvatel“)

uzavřely dne, měsíce a roku níže uvedeného v souladu s ust. §2079 a násl. ve spojení s §3063 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a ust. §6 zrušeného zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, tuto

Smlouvu o převodu vlastnictví jednotky
(dále jen „smlouva“)
č. 920016/2019

Článek I.
Prohlášení smluvních stran

1. Převodce prohlašuje, že prohlášením vlastníka ve smyslu § 4 zrušeného zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“) v budově č.p. 2811 stojící na pozemku parc. č. 263/24, vše obec Znojmo, část obce Znojmo, katastrální území Znojmo-Louka (dále jen „budova“) vymezil jednotky, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo na listu vlastnictví č. 5360 pro obec Znojmo a katastrální území Znojmo-město. Vklad tohoto prohlášení vlastníka byl povolen s věcněprávními účinky před 1. 1. 2014.
2. Nabyvatel prohlašuje, že je oprávněným nájemcem bytu - jednotky popsané v čl. II odst. 1 této smlouvy a přijal nabídku převodce na převod uvedené jednotky podle §1187 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a „Zásad prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku Města Znojma“ ve znění dodatků schválených zastupitelstvem města Znojma.

Článek II.
Předmět převodu

Předmětem převodu dle této smlouvy je:

1. **Jednotka č. 2811/16 je byt 2+1 umístěný v 6. nadzemním podlaží budovy.**

Celková plocha jednotky s příslušenstvím rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech budovy je 56,4 m².

Jednotka č. 2811/16 se skládá z níže uvedených místností o podlahové ploše:

| | |
|-------------|---------------------|
| a) kuchyň | 10,5 m ² |
| b) předsíň | 6,6 m ² |
| c) pokoj 1 | 19,5 m ² |
| d) pokoj 2 | 16,2 m ² |
| e) koupelna | 2,7 m ² |
| f) WC | 0,9 m ² |

Vybavení náležející k jednotce:

| | |
|--------------------|------|
| a) vana | 1 ks |
| b) umyvadlo | 1 ks |
| c) mísa WC | 1 ks |
| d) kuchyňská linka | 1 ks |
| e) sporák | 1 ks |
| f) topná tělesa | 5 ks |
| g) vestavěná skříň | 1 ks |
| h) plynový kotel | 1 ks |

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, kanalizace, elektroinstalace, rozvod tepla s nástěnnými radiátory, kromě stoupacího vedení včetně hlavních uzávěrů), vodoměry studené a teplé vody.

Jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do jednotky, včetně zárubně, hlavními uzavíracími ventily, přívodu teplé a studené vody, elektrickými jističi pro jednotku. Odpadní potrubí je součástí jednotky až po vyústění do hlavního odpadního svodu.

K jednotce se vztahuje právo užívání lodžie přímo přístupného z jednotky (výměra lodžie se nezapočítává do celkové podlahové plochy jednotky).

K vlastnictví jednotky dále patří:

- nenosné vodorovné konstrukce v jednotce (podlahové konstrukce včetně podlahových krytin)
- nenosné svislé konstrukce v jednotce (bytové příčky)
- bytové jádro, vnitřní dveře jednotky včetně zárubní, vstupní dveře do jednotky (vnitřní i vnější strana), okna přímo přístupná z jednotky (vnitřní i vnější strana) včetně okenních rámu
- veškeré vnitřní potrubí v jednotce, tj. potrubí instalace vody za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně všech zařizovacích předmětů, potrubní vedení odpadní vody od zaústění do stoupacího vedení, potrubní vedení plynu od hlavního uzávěru pro jednotku
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, jističe, zásuvky, vypínače), přičemž vedení od elektroměru za hlavním jističem na chodbě domu po jističe v jednotce patří k jednotce.

2. Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti id. 564/8235.

Společnými částmi budovy jsou:

- střecha (střešní krytina včetně krovů),
 - hlavní svislé a vodorovné nosné konstrukce, nenosné konstrukce mimo jednotky,
 - základy včetně izolací,
 - obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
 - výtahy se strojovny, výtahové šachty,
 - vstupní prostory (vchody) do budovy,
 - technické šachty pro rozvody,
 - rozvody vody včetně vodovodní přípojky, rozvody kanalizace včetně kanalizační přípojky, a to s výjimkou rozvodů patřících k jednotkám,
 - rozvody tepla a TUV s výjimkou rozvodů patřících k jednotkám,
 - rozvody plynu s výjimkou rozvodů patřících k jednotkám,
 - rozvody domovní elektroinstalace i slaboproudu pro rozvody telekomunikací a domácího telefonu ve společných částech, s výjimkou rozvodů patřících k jednotkám,
 - schodiště a chodby,
 - mezipodesty,
 - bleskosvod,
 - balkony, lodžie
 - okna a dveře přímo přístupné ze společných částí budovy
 - sklepní kóje
 - STA včetně rozvodů
 - a společné prostory uvedené v příloze č. 1
- 1.NP
- vstupní chodba SP1
 - chodba SP2
 - kočárkárna SP3
 - sušárna SP4
 - úklidová místnost SP5

- schodišťový prostor + výtah SP6
- Místnost sklepních kójí vč. skl.kójí 1-13 SP7
- 2.NP
- schodišťový prostor + výtah SP8
- 3.NP
- schodišťový prostor + výtah SP9
- 4.NP
- schodišťový prostor + výtah SP10
- 5.NP
- schodišťový prostor + výtah SP11
- 6.NP
- schodišťový prostor + výtah SP12

V budově nejsou vymezeny společné části budovy společné vlastníkům jen některých jednotek.

Vlastníci všech jednotek v budově jsou oprávněni užívat všechny společné části budovy vyjma balkonů a lodžie, která je přístupná jen z jednotky č. 2811/16, a jsou současně povinni umožnit jejich revize a přispívat na jejich opravy a údržbu podle výše spoluvlastnického podílu. Balkony a lodžie, která je přístupná jen z jednotky č. 2811/16, je oprávněn užívat vždy výlučně jen vlastník té jednotky, ze které je na daný balkon či lodžii přímý přístup (viz popis jednotek).

Společné části budovy a spoluvlastnictví na společných částech budovy nemohou být podle § 8 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, samostatným předmětem převodu. Spoluvlastnické právo ke společným částem budovy přechází s převodem nebo přechodem jednotky.

3. Spoluvlastnický podíl k pozemku parc. č. 263/24 (zastavěná plocha, nádvoří) v obci Znojmo, katastrálním území Znojmo-Louka, o velikosti id 564/8235 (dále jen „pozemek“ či „pozemky“).

Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii: E.

Jednotka specifikovaná odst. 1., spoluvlastnický podíl na společných částech budovy specifikovaný v odst. 2. a spoluvlastnický podíl na pozemku/pozemcích specifikovaný/specifikovaných v odst. 3. jsou dále společně označovány jako „**předmět převodu**“.

Článek III.

Práva a závazky přecházející z převodce na nabyvatele

1. Převodce prohlašuje, že na předmětu převodu nevzniká žádná zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní vady, není-li v odst. 2 a odst. 3 tohoto článku smlouvy uvedeno jinak.
2. Na nabyvatele spolu s vlastnickým právem k předmětu převodu dále přecházejí práva a povinnosti týkající se budovy (jednotek a společných částí budovy) a pozemku, vyplývající z technického stavu a vybavení budovy či smluvních vztahů, a to zejména vyplývající ze smluv pro:

Z vlastníka budovy na vlastníky jednotek přecházejí tato práva a povinnosti týkající se budovy a jejich společných částí, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům:

Budovy se týkají tato práva a povinnosti v souvislosti s uzavřením smluv pro:

- odběr elektrické energie pro společné části budovy
- odběr pitné vody a stočného
- odběr tepla a TUV
- čištění odpadních vod komunálních – splaškových, přepravě a provedení rozborů uvedených odpadních vod
- servis výtahů

Na budově je umístěna společná televizní anténa (STA), ze které je prostřednictvím na ni napojených rozvodů zajištěn signál televizního vysílání nejen do budovy, ale slouží i jiným osobám než vlastníku budovy, přičemž konkrétně STA slouží i pro zajištění signálu televizního vysílání pro budovu č.p. 2810 na pozemku parc. č. 263/25 a budovu č.p. 2812 na pozemku parc. č. 264/23, vše k.ú. Znojmo-Louka, a proto v souladu s ust. §13 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů práva a povinnosti vlastníka budovy týkající se tohoto zařízení (STA) přecházejí na vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k jednotce.

3. Při převodu vlastnického práva k předmětu převodu nevzniká osobě odpovědné za správu budovy povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat (§1186 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb.), přičemž uvedená skutečnost nemá vliv na výši sjednané kupní ceny za předmět převodu. Převodci se z uvedeného důvodu jím zaplacené příspěvky na správu domu nevracejí a stávají se závazkem osoby odpovědné za správu budovy vůči nabyvateli.

Článek IV. **Předmět smlouvy**

1. Převodce touto smlouvou prodává do vlastnictví nabyvatele předmět převodu a nabyvatel předmět převodu do svého vlastnictví kupuje.
2. Nabyvatel prohlašuje, že je mu znám stav předmětu převodu a že jej v tomto stavu do svého vlastnictví bez výhrad přijímá.

Článek V. **Kupní cena**

1. Kupní cena za předmět převodu dle této smlouvy byla stanovena v souladu se „Zásadami prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma“ ve znění dodatků schválenými Zastupitelstvem města Znojmo na základě znaleckého posudku a činí celkem 310 277 Kč (slovy: tři sta deset tisíc dvě stě sedmdesát sedm korun českých). V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, je toto plnění osvobozeno od DPH.
2. Nabyvatel uhradil celou kupní cenu uvedenou v odst. 1 tohoto článku smlouvy převodci na účet před uzavřením této smlouvy, což převodce podpisem této smlouvy potvrzuje.

Článek VI. **Předkupní právo**

1. Smluvní strany se ve smyslu ust. §2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dohodly na zřízení věcného předkupního práva k předmětu převodu. Nabyvatel okamžikem vzniku věcnoprávních účinků této smlouvy zřizuje ve prospěch převodce předkupní právo k předmětu převodu, na základě kterého je nabyvatel v případě, že se rozhodne předmět převodu převést do vlastnictví jiné osoby, a to jakýmkoliv způsobem zcizení, povinen nabídnout předmět převodu ke koupi nejprve převodci, a to za částku odpovídající kupní ceně sjednané v čl. V této smlouvy.
2. Věcné předkupní právo podle této smlouvy se zřizuje na dobu 12 měsíců.
3. V případě, že nabyvatel bude chtít předmět převodu převést, je nabyvatel povinen tento úmysl oznámit převodci a nabídnout mu předmět převodu ke koupi, přičemž toto oznámení spolu s nabídkou ke koupi musí být zaslány na adresu sídla převodce doporučeným dopisem s dodejkou.
4. Převodce je povinen nabídku ke koupi dle odst. 3 tohoto článku smlouvy přijmout nejpozději do čtyř měsíců ode dne přijetí nabídky. Ve shodné lhůtě je převodce povinen uhradit nabyvateli kupní cenu.
5. V případě, že převodce nabídku ke koupi dle odst. 3 tohoto článku smlouvy nevyužije, zůstává jeho předkupní právo zachováno vůči dalšímu vlastníku předmětu převodu.
6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že předkupní právo sjednané v tomto článku smlouvy se nesjednává pro případ, že nabyvatel bude převádět předmět převodu na tyto osoby:
 - manžel/manželka nabyvatele
 - děti nabyvatele
 - vnuci nabyvatele
 - partner nabyvatele dle zákona o registrovaném partnerství
 - rodiče nabyvatele
 - zeť / snacha nabyvatele.

Nabyvatel je oprávněn předmět převodu převést na shora v tomto odstavci uvedené osoby bez omezení a ujednání odst. 1 až 5 a odst. 7 tohoto článku smlouvy se v takovém případě nepoužijí.

7. V případě, že ze strany nabyvatele dojde k porušení povinnosti vyplývající ze sjednaného předkupního práva dle tohoto článku smlouvy, je nabyvatel povinen zaplatit převodci smluvní pokutu ve výši 40% (slovy čtyřicet procent) kupní ceny sjednané v článku V. této smlouvy, čímž není dotčeno právo na náhradu vzniklé škody.

Článek VII. **Daně a poplatky**

1. Daň z nabytí nemovitých věcí uhradí v souladu se zákonem nabyvatel.

2. Nabyvatel je povinen uhradit správní poplatek za návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy a náklady za vypracování znaleckého posudku o ceně jednotky. Nabyvatel uhradil převodci před uzavřením této smlouvy administrativní poplatek, ze kterého bude uvedený správní poplatek uhrazen a náklady za vypracování znaleckého posudku, vzniklé převodci, uspokojeny.

Článek VIII. **Ostatní ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly, že nabyvatel nebude od převodce požadovat žádnou finanční náhradu, pokud v jednotce uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy provedl před uzavřením této smlouvy svým nákladem úpravy či opravy, a to se souhlasem či bez souhlasu převodce, neboť dle znaleckého posudku nebyly v jednotce provedeny takové opravy či úpravy, kterými by došlo ke zvýšení technické hodnoty domu.
2. Nabyvatel prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nemá vůči převodci a ani vůči organizaci zřízené převodcem Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace, IČ: 00839060 žádný dluh na nájmu jednotky (byt) uvedené v čl. II odst.1 této smlouvy, tj. nemá dluh na nájemném, na službách spojených s nájmem bytu a ani na poplatcích z prodlení, a nemá dluh ani na nákladech spojených s vymáháním takového dluhu (dále souhrnně jen „**dluh na nájmu bytu**“). Pokud se po uzavření této smlouvy zjistí, že ke dni uzavření této smlouvy nabyvatel měl vůči převodci jakýkoliv dluh na nájmu bytu, dohodly se smluvní strany, že převodce vyzve písemně nabyvatele k uhrazení takového dluhu a nabyvatel takový dluh převodci uhradí do 15ti dnů po doručení výzvy k jeho zaplacení. Neuhradí-li nabyvatel převodci takový dluh ve sjednané lhůtě, ač byl k zaplacení vyzván, je převodce oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat po nabyvateli náhradu nákladů, které vynaložil v souvislosti s realizací svého práva na odstoupení od této smlouvy, jakož i dalších vzniklých škod.
3. Nabyvatel je v období od uzavření této smlouvy do dne, ke kterému se stane vlastníkem předmětu převodu, povinen hradit nájemné za užívání jednotky uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy a úhrady za služby spojené s nájmem této jednotky, a to na účet správce budovy.

Článek IX. **Pravidla pro přispívání spoluvlastníků budovy na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy**

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, není-li dohodou všech vlastníků jednotek stanoveno jinak.
2. Pravidla pro přispívání vlastníků jednotek na výdaje spojené se správou, opravami a údržbou společných částí budovy popř. budovy jako celku jsou součástí prohlášení vlastníka stejně jako pravidla pro správu společných částí budovy popř. budovy jako celku.

Článek X. **Závěrečná ustanovení**

1. Veškeré písemnosti, které budou na základě této smlouvy či v souvislosti s ní doručovány, budou doručovány na adresy smluvních stran, které jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy, pokud nebude některou ze smluvních stran oznámena druhé smluvní straně nová doručovací adresa. Nevyzvedne-li si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, sjednává se, že se písemnost považuje posledním dnem této lhůty za doručenou, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Odepře-li adresát přijmout doručovanou písemnost, sjednává se, že se písemnost považuje za doručenou dnem, kdy přijetí písemnosti bylo adresátem odepřeno.
2. Právo vlastnické a veškerá práva a povinnosti s ním spojená přecházejí ve prospěch nabyvatele dnem rozhodnutí o povolení vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo, a to s účinností k okamžiku, kdy návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že do rozhodnutí o povolení vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí jsou svými smluvními projevy vázáni.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – schémata všech podlaží dotčené budovy, které určují polohu jednotlivých jednotek a společných částí budovy s údaji o podlahových plochách jednotek.
4. Záměr města Znojma prodat nemovité věci, jichž se tato smlouva týká, byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce od 16. 10. 2018 do 31. 10. 2018 před projednáním v orgánech města podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
5. Prodej předmětu převodu byl schválen usnesením Zastupitelstva města Znojma číslo 6//2018 pod bodem číslo 246 ze dne 10. 12. 2018 podle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

6. Tato smlouva byla sepsána ve 4 vyhotoveních, z nichž dvě obdrží převodce, jedno nabyvatel a jedno vyhotovení bude použito pro potřeby katastrálního úřadu. Veškerá ujednání této smlouvy lze měnit pouze písemnou formou.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, porozuměly jejímu obsahu, že je projevem jejich vážné a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Ve Znojmě dne

Ve Znojmě dne

.....
nabyvatel

.....
Jan Grois, MBA
starosta města Znojma
převodce