

1. Město Žamberk  
se sídlem Žamberk, Masarykovo nám. 166  
IČ 00279846  
zastoupené starostou města Ing. Bc. Oldřichem Jedličkou  
na straně jedné jako prodávající  
(dále jen „prodávající“)

a  
Tomáš Hrabáček, RČ: 82( [REDACTED] )  
bytem [REDACTED], 564 01 Žamberk  
na straně druhé jako kupující  
(dále jen „kupující“)

všichni dle vlastního prohlášení způsobilí k právním úkonům uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

### **kupní smlouvu a smlouvu o zřízení předkupního práva jako práva věcného**

#### **I.**

1. Prodávající je vlastníkem mimo jiné bytu č. 825/8 ve 4. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 824, 825 na pozemcích parc.č. 3919, 3918 o velikosti 2+1 o celkové podlahové ploše 72,80 m<sup>2</sup> vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí pro obec a katastrální území Žamberk.

#### **II.**

1. Předmětem této kupní smlouvy je byt č. 825/8 (dále jen „jednotka“) nacházející se ve 4. nadzemním podlaží budovy čp. 824, 825 na ulici Nádražní v obci Žamberk uvedené v části I. této smlouvy.

Uvedená jednotka se sestává z následujících místností a příslušenství o následující ploše

pokoj 1	18,10 m <sup>2</sup>
pokoj 2	9,90 m <sup>2</sup>
kuchyň	10,30 m <sup>2</sup>
předsíň	4,90 m <sup>2</sup>
koupelna	5,30 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
Půdní místnost	19,60 m <sup>2</sup>
Sklep v 1. PP	3,20 m <sup>2</sup>

Celková výměra podlahové plochy bytu s příslušenstvím činí 72,80 m<sup>2</sup>.

Vybavení jednotky: 1x sporák (z toho 1x pořízeno na náklady nájemce), 1x kuchyňská linka s dřezem (z toho 1x pořízeno na náklady nájemce), 1x umyvadlo, 1x vana, 3x míchací baterie, 1x WC s nádržkou, 1x kombinovaný plynový kotel, 6x topné těleso, 1x vodoměr SV, 1x zvonek, 1x listovní schránka.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina a stropní vystrojení místností jednotky, nenosné konstrukce (bytové příčky), vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře a okna příslušející k jednotce, veškeré vnitřní potrubí instalace, a to potrubní

instalace a to potrubní rozvody SV a TUV, včetně vodoměru SV a uzavíracích ventilů, potrubní rozvody plynu od uzavíracího ventilu, potrubní rozvody topení včetně topných těles a potrubní rozvody odpadů od zaústění do stoupacího vedení, vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, vypínače, zásuvky) od elektroměru pro jednotku, včetně bytových pojistek (popř. bytového jističe), slaboproudé rozvody v jednotce (zvonek, KTV). Jednotka je ohraničena vnějším licem vstupních dveří do jednotky a jejího příslušenství, vnějším licem oken v jednotce a vnitřním licem obvodových zdí jednotky a jejího příslušenství, bytovým uzavíracím ventilem přívodu SV, plynu a elektroměrem pro jednotku.

2. Předmětem kupní smlouvy je dále spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech budovy č.p. 824, 825 v obci a k.ú. Žamberk, a to o velikosti 728/10936. U společných částí budovy se kupující stávají podílovými spoluvlastníky vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě, v poměru velikosti podlahové plochy převáděné jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v budově.

Společnými částmi budovy se pro účely této smlouvy rozumí:

základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny a průčelí, hlavní svíslé a vodorovné nosné konstrukce, střešní konstrukce včetně střešní krytiny, okapy, svody a klempířské prvky, komíny, vstupy do budovy, schodiště, sušárny, prádelna, místnost s plynoměry, místnosti pro kola, sklepní chodby a nepochozí půdy, vše včetně dveří zajišťujících přímý přístup do společných prostor a oken ve společných částech, elektroinstalace – domovní el. přípojka, veškeré elektroinstalační rozvody až k bytovým elektroměrům, včetně hlavní domovní pojistkové skříně, studená voda – domovní přípojky, kompletní ležaté rozvody a stoupací potrubí až k uzavíracím bytovým ventilům, včetně hlavních domovních uzávěrů vody, plyn – domovní přípojka, kompletní ležaté rozvody a stoupací potrubí až k bytovým plynům, včetně hlavního domovního uzávěru plynu, kanalizace – domovní přípojka, kompletní ležaté a svíslé rozvody až k zaústění do odbočného vedení k jednotkám, slaboproudé rozvody – veškeré slaboproudé rozvody až k bytovým odbočkám, zvonek – komplet bez aparatury v bytě, bleskosvod, venkovní schodiště a zpevněné plochy kolem budovy.

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

3. Práva k pozemkům parc.č. 3919 – zast. plocha a nádvoří o výměře 205 m<sup>2</sup> a parc.č. 3918 – zast. plocha a nádvoří o výměře 182 m<sup>2</sup> vše v k.ú. Žamberk, na kterých je postavena budova č.p. 824, 825, jsou ve výlučném vlastnictví města Žamberk se rozdělují a práva k nim upravují takto: jednotce č. 825/8 přináležejí spoluvlastnický podíl o velikosti 728/10936.

4. Práva a závazky týkající se domu, které přecházejí z prodávajícího na kupujícího – bytového domu uvedeného v čl. I. této smlouvy se týkají tato práva:

- budova je napojena na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci s právem odebírat pitnou vodu a vypouštět odpadní splaškovou a dešťovou vodu
- budova je napojena na plynovod s právem odebírat zemní plyn
- budova je napojena na el. kabelové vedení s právem odebírat el. energii
- budova je napojena na kabelovou televizi UPC
- budova je napojena na telefonní přípojku
- svoz domovního odpadu se řídí vyhláškou města Žamberk

5. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu popřípadě domu jako celku:

- vlastníci jednotek jsou povinni přispívat do tzv. fondu oprav a údržby v poměru odpovídajícím velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech budovy
- povinný minimální měsíční příspěvek do fondu oprav a údržby se určuje ve výši násobku celkové výměry podlahové plochy jednotky a částky, jejíž výši a den splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník po schválení shromážděním vlastníků jednotek
- platba minimálních příspěvků nezbavuje vlastníka jednotky povinnosti hradit skutečné náklady i nad rámec takto vzniklých finančních prostředků, tzn. Fondu oprav a údržby, a to tak, že vlastník je povinen uhradit veškeré skutečné náklady poměrně podle velikosti shora uvedeného spoluvlastnického podílu tak, že k žádosti správce zaplatí poměrné náklady ve formě mimořádných příspěvků do fondu oprav a údržby
- správce a vlastník jednotky se dohodli, že vzniklý fond oprav a údržby se stává součástí předmětné jednotky a její neoddělitelnou částí a je na každém z vlastníků jednotek při následném nakládání s jednotkou, taj se s následným vlastníkem vypořádá, fond oprav je společný a nedílný fond všech vlastníků jednotek, v případě změny vlastníka jednotky se z fondu nic nevydává a nevrací, správce sdělí prodávajícímu vlastníku alikvotní část zůstatku fondu připadajícího na velikost jeho spoluvlastnického podílu, aby mohl o tuto částku případně zvýšit kupní cenu, za níž jednotku prodává
- vlastník jednotky je povinen platit měsíční zálohy na služby spojené s užíváním jednotky, tzn. zálohy na vodné, stočné, teplo a TUV, odvoz odpadu, úklid, spotřebovanou el. energii apod.
- vytvoření záloh na služby nezbavuje vlastníka jednotky povinnosti hradit skutečné náklady i nad rámec takto vzniklých finančních prostředků
- podobnosti týkající se těchto pravidel budou řešeny ve smlouvě s právě společných částí, která podrobněji rozvede výše uvedená pravidla, právní vztahy, které zde nejsou řešeny a nebudou ani ve smlouvě o správě společných částí budovy, se řídí obecně závaznými právními předpisy.

#### 6. Pravidla pro správu společných částí budovy a určení správce:

- společné části jsou určeny k užívání všem vlastníkům jednotek, pokud nejsou označeny jako společné části, které jsou společné vlastníkům pouze některých jednotek, vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník a prohlášením vlastníka, jinak se vztahy řídí usnesením shromáždění vlastníků jednotek
- vlastník má povinnost užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v budově a pouze v souladu s vydaným rozhodnutím o užívání jednotky
- bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení, každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků, jestliže by se jednalo o změnu účelu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas všech vlastníků
- vlastník je povinen odstranit na vlastní náklady všechny závady a poškození, které způsobil sám nebo které způsobili další uživatelé jeho jednotky, na jiných jednotkách nebo na společných částech budovy
- vlastník jednotky je povinen na předchozí vyzvání umožnit přístup do jednotky, pokud je to nezbytné k provedení úprav nebo oprav ostatních jednotek, společných částí, popř. budovy jako celku a dále je povinen umožnit v jednotce instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla, TUV a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot
- práva a povinnosti vlastníků jednotek a jejich vzájemné vztahy se řídí občanským zákoníkem a prohlášením vlastníka, shromáždění vlastníků jednotek může pravidla pro správu

společných částí svým rozhodnutím rozšířit nebo změnit, pouze však s ohledem na platné právní a technické předpisy a ustanovením občanského zákoníku.

### III.

Prodávající prodává nemovitosti uvedené v čl. II této smlouvy se všemi stavbami a přístavbami, součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, podle stavu dnešního, jak je oběma smluvními stranám znám, v těch mezích a hranicích, jak je prodávající užíval nebo k tomu byl oprávněn, na základě usnesení zastupitelstva města č.j. 4/2019-ZAST ze dne 12.02.2019 a zák.č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, za kupní cenu Kč 1.090.000,-- (slovy: jednomiliondevadesát tisíc korun českých) kupujícímu Tomáši Hrabáčkovi, který tyto nemovitosti včetně příslušenství do svého výlučného vlastnictví za vzájemně sjednanou kupní cenu kupuje a nabývá.

Převod bytu je osvobozen od daně dle § 56, odst. 3 zákona o dani z přidané hodnoty

### IV.

Kupní cena ve výši Kč 1.090.000,-- bude uhrazena na účet prodávajícího číslo 19-1321320309/0800, variabilní symbol: 8209073664 nejpozději do 60 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

Úhrada kupní ceny ve sjednané výši je odkládací podmínkou účinnosti této smlouvy s tím, že pokud nabyvatel neuhradí kupní cenu v termínu dle tohoto článku, má prodávající právo požadovat náhradu veškerých nákladů, které vynaloží v souvislosti s přípravou této smlouvy, jakož i dalších škod a jiné újmy, které mu tím byly způsobeny.

Nabyvatel touto smlouvou o zřízení předkupního práva zřizuje předkupní právo k bytové jednotce č. 825/8, která je předmětem převodu dle této smlouvy, ve prospěch převodce města Žamberk. Toto předkupní právo se zřizuje jako právo věčné.

Dle takto zřízeného předkupního práva je nabyvatel povinen nabídnout shora uvedenou bytovou jednotku převodci v případě, že bude chtít tuto bytovou jednotku prodat, a to za cenu odpovídající kupní ceně dle této smlouvy s přihlédnutím k opotřeby bytu, popř. jeho zhodnocení ode dne realizace převodu. Toto předkupní právo se sjednává na dobu 5 let ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

V případě porušení shora uvedené povinnosti je nabyvatel povinen uhradit převodci smluvní pokutu ve výši 130% kupní ceny sjednané v této smlouvě. Tato smluvní pokuta je splatná dnem právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle kupní smlouvy, kterou by případně bylo předkupní právo porušeno.

### V.

Věcný stav předmětu kupní smlouvy je kupujícím znám a kupující prohlašují, že před podpisem této kupní smlouvy si předmět kupní smlouvy řádně prohlédli.

### VI.

Prodávající prohlašuje, že na předmětu kupní smlouvy neváznou dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti.

## VII.

Vlastnictví, nebezpečí nahodilé zkázy a povinnost placení daní a dávek z převáděného předmětu kupní smlouvy přejdou na kupující dnem vkladu do katastru nemovitostí.

## VIII.

Daňové povinnosti budou splněny a správní poplatek zaplacen dle zákona.

## IX.

Smluvní strany přijímají práva a závazky v této smlouvě uvedené a podle ní lze vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na příslušném listu vlastnictví pro obec a katastrální území Žamberk, zapsat podle této listiny.

Tato smlouva bude zveřejněna prodávajícím v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv.

Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích  
Schváleno ZM č. 4/2019-ZAST ze dne 12.02.2019  
Vyvěšeno: 11.01.2019  
Sejmuto: 28.01.2019

V Žamberku dne 18.2.2019

V Žamberku dne 18.2.2019

Ing. Bc. Oldřich Jedlička  
starosta města

Tomáš Hrabáček

