

# Kupní smlouva

## Smluvní strany

---

**Statutární město Ostrava, Prokešovo nám. 1803/8, Moravská Ostrava, 729 30 Ostrava**

zastoupeno náměstkem primátora Mgr. Radimem Babincem

IČO: 008 45 451

DIČ: CZ00845451

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., okresní pobočka Ostrava

číslo účtu: 19-1649297309/0800

konstantní symbol: 558

variabilní symbol:

(dále jen „**Prodávající**“), na straně jedné

a

**Sergey Nikolskiy**, nar. [redacted] 1956, trvale bytem [redacted] Ostrava [redacted]

(dále jen „**Kupující**“), na straně druhé

Prodávající a Kupující dále též označeni jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“, uzavřeli mezi sebou níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě vzájemného úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních tuto

## KUPNÍ SMLOUVU

dle ust. § 6 a násl. zák. č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, v návaznosti na ust. § 3063 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto smlouvu o převodu vlastnického práva k jednotce v domě s byty a nebytovými prostory, v němž bylo nabyto vlastnického práva alespoň k jedné jednotce podle 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 účinném do 31. 12. 2013 (zákon o vlastnictví bytů, dále jen „BytZ“),

(dále jen „**Smlouva**“)

### Úvodní ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy.

### I.

#### Označení převáděné jednotky a předmět převodu

1. Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví **bytovou jednotku č. 3035/21**, vymezenou v bytovém domě č.p. 3035, v části obce Bělský Les, stojícím na pozemku parc. č. 126/7. K této bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech výše uvedeného domu č.p. 3035 a na pozemku parc. č. 126/7, a to o velikosti 9547/212626. Vše je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 428 (bytová jednotka) a na listu vlastnictví č. 427 (budova a pozemek), pro katastrální území Dubina u Ostravy a obec Ostrava – dále jen „**Bytová jednotka**“.
2. Prohlášením vlastníka budovy podle §4 BytZ byly v budově vymezeny jednotky. Prohlášení bylo vloženo do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu práva ke dni 15. 10. 2002.
3. Prodávající prohlašuje, že v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek v souladu s § 9 odst. 3 BytZ dne 27. 11. 2007. Společenství vlastníků jednotek bylo zapsáno do rejstříku společenství dne 15. 1. 2009.

4. Prodávající prohlašuje, že se jedná o první převod Bytové jednotky do osobního vlastnictví a je blíže konkretizována takto:
5. Bytová jednotka č. 3035/21, umístěná v pátém nadzemním podlaží domu č.p. 3035 na pozemku parc. č. 126/7, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu ve výši 9547/212626 a spoluvlastnickým podílem na zastavěném pozemku ve výši 9547/212626, v katastrálním území Dubina u Ostravy, část obce Bělský les, obec Ostrava, zapsanou na LV č. 428, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava.
6. Jednotka se skládá z těchto místností:

předsíň	13,23 m <sup>2</sup>
šatna	2,72 m <sup>2</sup>
koupelna	6,19 m <sup>2</sup>
WC	2,89 m <sup>2</sup>
kuchyň	11,61 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	20,10 m <sup>2</sup>
pokoj	13,00 m <sup>2</sup>
pokoj	8,16 m <sup>2</sup>
pokoj	13,05 m <sup>2</sup>
<b>podlahová plocha bytu celkem</b>	<b>90,95 m<sup>2</sup></b>
komora se samostatným vstupem	4,52 m <sup>2</sup>
<b>bytová jednotka celkem</b>	<b>95,47 m<sup>2</sup></b>
podlah. plocha bytu + komora	

7. Vybavení jednotky

- Vana - 1x
- Umývadlo - 2x
- WC s nádrží - 2x
- vodovodní baterie - 4x
- bytové vodoměry - 4x
- topná tělesa - 7x
- ventilátor - 2x
- sprechový kout - 1x
- kuchyňská vestavěná skříň - 1x
- zvonek - 1x
- domácí telefon - 1x
- listovní schránka - 1x

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvod vody, plynu, ústředního vytápění, elektroinstalace apod., včetně uzavíracích ventilů a kohoutů pro jednotku), kromě stoupacích vedení. K vlastnictví jednotky dále patří podlahy, nenosné příčky a nosné stěny uvnitř jednotky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky.

8. K vlastnictví jednotky 3035/21 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 9547/212626 na společných částech budovy a pozemku.

9. Předmětem převodu je tedy bytová jednotka uvedená v předchozím odstavci, jejíž podlahová plocha je 95,47 m<sup>2</sup>.
10. Předmětem převodu je dále spoluvlastnický podíl o velikosti 9547/212626 na společných částech domu, uvedeného v odstavci 1 tohoto článku, zapsaného na LV č. 427 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, který je neoddělitelně spjat s vlastnictvím jednotky. Společnými částmi domu se rozumí, ve smyslu § 2 písm. g) zák. č. 72/1994 Sb., ve znění k 31. 12. 2013 ty části domu, které jsou určeny pro společné užívání a tvoří je zejména:
- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
  - střecha
  - hlavní svislé a vodorovné konstrukce
  - vchody
  - schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí a vstupní dveře do bytu
  - chodby
  - napojovací uzly ÚT a ZT
  - sušárna v I. PP
  - místnost pro úschovu kočárků v I. PP
  - rozvody tepla a teplé vody, studené vody, plynu kanalizace, elektroinstalace silnoproudu a slaboproudu, rozvody sdělovací techniky, rozvody odsávání, a to v jejích hlavních a stoupacích vedeních
  - výtah včetně strojovny a výtahové šachty
  - společná ostatní technická zařízení
11. Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnosti podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva a usnesení shromáždění vlastníků jednotek, (kromě napojovacích uzlů ÚT a ZT) - technologická zařízení ve vlastnictví dodavatelů médií).
12. V budově nejsou vymezeny části společné vlastníkům jen některých jednotek.
13. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem budovy včetně pozemku.
14. Uvedený spoluvlastnický podíl na společných částech domu nemůže být samostatně předmětem převodu.
15. V domě se nenacházejí žádné části domu, které by byly společné vlastníkům jen některých jednotek.
16. Předmětem převodu je dále spoluvlastnický podíl o velikosti 9547/212626 na pozemku parc. č. 126/7, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 427 pro katastrální území Dubina u Ostravy, část obce Bělský les, obec Ostrava.
17. V souladu s ust. § 6 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. tvoří přílohu Smlouvy půdorys všech podlaží, určující polohu Bytové jednotky, s údaji o podlahových plochách Bytové jednotky. **Tato příloha je nedílnou součástí Smlouvy.**

## II.

### Kupní cena

1. Prodávající prodává a zavazuje se odevzdat Kupujícímu a Kupující od Prodávajícího kupuje a zavazuje se převzít do svého výlučného vlastnictví Bytovou jednotku se všemi jejími součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi, a to za kupní cenu **799.684.80 Kč** (slovy: sedmsetdevadesátdevěttisícšestsetosmdesátčtyři

korun českých a osmdesát haléřů) – dále jen „**Kupní cena**“. Dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., osvobozeno od DPH.

2. Prodávající a kupující prohlašují za nesporné, že Kupní cena byla uhrazena na účet Prodávajícího dne 17. 1. 2002 a byla tak zcela Prodávajícímu zaplacená.

### **III.**

#### **Práva a závazky budovy**

1. Z vlastníka budovy na vlastníky jednotek přecházejí práva a závazky plynoucí ze smluvních vztahů uzavřených pro obytnou budovu a její společné části na:
  - dodávku tepla k vytápění bytů
  - dodávku TUV
  - dodávku pitné vody a odkanalizování
  - dodávku elektrické energie pro odběry ve společných prostorách
  - odvoz a likvidace domovního odpadu
  - servis výtahů
  - havarijní službu
  - smlouvu o správě společných částí domu – viz článek IV. odst. 1 této smlouvy.

### **IV.**

#### **Hospodaření budovy**

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, provozem, údržbou a opravami společných částí domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě.
2. Správce je povinen evidovat náklady za každý dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě.
3. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí a schvaluje je společenství vlastníků.
4. Základním kritériem při sestavování rozpočtů je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích.
5. Správce domu vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů. Finanční prostředky vede u finančního ústavu na příslušném účtu a má právo s nimi disponovat v souladu s povinnostmi správce.
6. Vlastník je povinen platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou, provozem, údržbou a opravami společných částí domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby).
7. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce po projednání se společenstvím vlastníků.
8. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do šesti měsíců od skončení zúčtovacího období (např. kalendářní rok), není-li určeno zvláštním právním předpisem jinak. Pro vyúčtování „služeb“ platí, že zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 60 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen správci uhradit zjištěný nedoplatek, pokud společenství vlastníků nerozhodne jinak. Správce je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu záloh a nákladů určených pro provoz, údržbu a opravy společných částí domu nejméně jedenkrát ročně. O vlastním finančním vypořádání rozhodne společenství vlastníků.
9. Končí-li správce svou činnost, musí předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl. Závěrečné vyúčtování a kontrolu finančního

hospodaření umožní provést osobě určené vlastníky jednotek a nebytových prostorů, kteří k tomuto úkonu byli určeni usnesením vlastníků jednotek.

10. Náklady na správu domu představují zejména:
  - a) náklady na provoz, údržbu a opravy společných částí domu, příp. pozemku příslušejícího k domu
  - b) daň z nemovitosti (pokud nelze uplatnit osvobození od daně)
  - c) pojištění domu
  - d) ostatní nutné a společenstvím vlastníků odsouhlasené náklady vztahující se přímo ke společným částem budovy a přilehlému pozemku.
11. V případě nedostatečné výše finančních prostředků určených pro provoz, údržbu a opravy budovy jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v rozsahu svého podílu, a to způsobem a v čase dohodnutým se správcem nebo odsouhlaseným společenstvím vlastníků.
12. Podrobnosti týkající se těchto pravidel jsou řešeny smlouvou o správě domu, kterou je na základě tohoto prohlášení povinen uzavřít každý vlastník jednotky s určeným správcem do 30 dnů od převzetí uvědomění o provedení zápisu o převodu vlastnictví v katastru nemovitostí, a to ze svého podnětu.

#### **V.**

1. Návrh na povolení vkladu všech práv podle této Smlouvy podá u příslušného katastrálního úřadu Prodávající, a to ve lhůtě do 20 dní od uzavření této smlouvy. Správní poplatek spojený s podáním tohoto návrhu zaplatí Kupující.

#### **VI.**

1. Vlastnické právo k Bytové jednotce přejde na Kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení, a to s právními účinky k okamžiku, kdy návrh na povolení vkladu došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Nebezpečí škody na Bytové jednotce a povinnost platit úhrady spojené s užíváním Bytové jednotky přechází na Kupujícího okamžikem předání Bytové jednotky.
2. V případě, že katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva k Bytové jednotce na Kupujícího, zavazují se Smluvní strany k odstranění předmětných vad a případně též k uzavření nové kupní smlouvy s takovým obsahem, který bude vyhovovat připomínkám příslušného katastrálního úřadu a současně co nejvěrněji odpovídat ujednaným podmínkám této Smlouvy, a to nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy některá ze Smluvních stran vyzve druhou Smluvní stranu k uzavření nové kupní smlouvy.

#### **VII.**

1. Prodávající prohlašuje, že:
  - nepozbyl vlastnické právo k Bytové jednotce, zejména převodem na jinou osobu anebo jiným způsobem, který by nebyl patrný z katastru nemovitostí, a současně, že je oprávněn bez jakýchkoli omezení zcizovat Bytovou jednotku anebo s ní jinak nakládat a že skutečný právní stav Bytové jednotky odpovídá právnímu stavu zapsanému v katastru nemovitostí,
  - na Bytové jednotce neváznou žádná věcná břemena, závazky, zástavní práva, nájemní práva, pachtý ani jiné právní závady,
  - nemá nedoplatky na daních a jiných platbách, pro které by příslušný správce daně mohl na Bytové jednotce zřídit zástavní právo,
  - bytová jednotka není předmětem soudního nebo rozhodčího řízení, insolvenčního řízení, vyvlastňovacího řízení, exekučního řízení ani řízení o výkon rozhodnutí, ani mu nejsou známy důvody, na základě kterých by k zahájení takových řízení mohlo dojít.
2. Ukáže-li se byť jen jedno z těchto výše uvedených prohlášení Prodávajícího nepravdivé, je Kupující oprávněn od Smlouvy odstoupit.
3. Prodávající se zavazuje do okamžiku, než bude povolen vklad vlastnického práva dle této Smlouvy ve prospěch Kupujícího, nezatížit Bytovou jednotku žádným věcným břemenem, žádnými závazky,

zástavními právy, nájemními právy, pachtý či jinými právními závadami, s výjimkou zatížení, zřízených s výslovným souhlasem Kupujícího.

4. Kupující je seznámen se stavem Bytové jednotky ke dni uzavření této Smlouvy a v takovém stavu ji kupuje.
5. Smluvní strany se dohodly na předání Bytové jednotky nejpozději do 30 pracovních dnů od převzetí uvědomí o provedení zápisu o převodu vlastnictví v katastru nemovitostí. O předání Bytové jednotky bude pořízen předávací protokol. Prodávající je povinen předat Bytovou jednotku Kupujícímu ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této Smlouvy, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Prodávající seznámil Kupujícího při uzavření této Smlouvy s energetickou náročností převáděné jednotky dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a to tak, že mu předložil vyúčtování všech energií dodávaných do jednotky za poslední tři roky.

#### VIII.

1. Práva a povinnosti ve Smlouvě výslovně neuvedené se řídí platnými českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Smluvní strany shodně prohlašují a svými vlastnoručními podpisy stvrzují, že si Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, jejímu obsahu rozumí a že Smlouva byla sjednána a uzavřena dle jejich svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti.

#### IX.

1. Daň z nabytí nemovitých věcí, v souladu se zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, uhradí kupující. Poplatníkem daně podle tohoto zákona je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
3. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
4. Tuto smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky z této smlouvy nelze dále postupovat.
5. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 NOZ, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
6. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 1978 odst. 2 NOZ, který stanoví, že marné uplynutí dodatečné lhůty k plnění má za následek odstoupení od této smlouvy bez dalšího.
7. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 NOZ.
8. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto smlouvu uzavírá vážně, svobodně, určitě a jí srozumitelně a to pokud jde o celý obsah smlouvy, s nímž se před podpisem smlouvy podrobně seznámila a plně mu porozuměla.
9. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž prodávající obdrží 3 vyhotovení, kupující obdrží 1 vyhotovení, 1 vyhotovení bude podáno s návrhem na vklad do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.

10. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je vyžadováno uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování některých smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí Statutární město Ostrava. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

**X.**

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru prodat předmět převodu podle této smlouvy rozhodlo zastupitelstvo města dne 14. 12. 2016 usnesením č. 1469/ZM1418/22.
2. Záměr obce prodat předmět převodu podle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 4. 1. 2017 do 20. 1. 2017.
3. O prodeji předmětu převodu podle této smlouvy a o uzavření této smlouvy na straně prodávajícího rozhodlo zastupitelstvo města dne 20. 6. 2018 usnesením č. 2369/ZM1418/36.

V Ostravě dne \_\_\_\_\_

V Ostravě dne \_\_\_\_\_

Za prodávajícího

Kupující:

**Statutární město Ostrava:**

\_\_\_\_\_  
**Mgr. Radim Babinec**  
náměstek primátora

\_\_\_\_\_  
**Sergey Nikolskiy**