

MĚSTO UHERSKÝ BROD

Kupní smlouva č. 20/07900/19

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), mezi smluvními stranami

1. město Uherský Brod, IČO 00291463
Masarykovo nám. 100, 688 01 Uherský Brod
zastoupeno Ing. Petrem Vránou, místostarostou
bankovní spojení: č. ú. [redacted] Komerční banka, a. s., VS [redacted]
(dále jen „prodávající“)

a

2. Jitka Mikulincová, nar. [redacted] 1966
bytem [redacted] Uherský Brod
(dále jen „strana kupující“)

zní takto:

I.

Úvodní ustanovení

1. Proávající prohlašuje, že na základě jeho prohlášení (ze dne 04. 01. 2019, s právními účinky zápisu ke dni 07. 01. 2019, sp. zn. V-67/2019-742), jakožto vlastníka, o rozdělení práva k nemovité věci (pozemku, jehož součástí je budova) na vlastnické právo k jednotkám (dle ust. § 1166 a násl. občanského zákoníku) bylo do katastru nemovitostí vedeného pro katastrální území Uherský Brod, Katastrálním pracovištěm Uherský Brod (dále jen „katastrální úřad“) zapsáno jeho vlastnické právo k:
bytům nacházejícím se v budově č. p. 1319 (dále jen „Budova“) a k nim příslušející spoluvlastnické podíly ke společným částem nemovité věci, tj. k pozemku p. č. st. 1545/1 o výměře 218 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bytového domu č. p. 1319 (dále jen „Pozemek“), to vše v katastrálním území a obci Uherský Brod vedené u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod (listy vlastnické č. 10413, 10414).
2. Proávající prohlašuje, že v Budově je celkem 15 jednotek. Dále prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětu kupní smlouvy, specifikovaného v čl. II. odst. 4 smlouvy, a že vymezení jednotek, společných částí nemovité věci i způsobu stanovení podílů na společných částech nemovité věci, zůstává ke dni podpisu smlouvy zachováno ve shodě s prohlášením vlastníka dle čl. I. odst. 1 smlouvy.
3. Strana kupující prohlašuje, že užívala předmět kupní smlouvy dle čl. II odst. 4 smlouvy na základě smlouvy o nájmu ze dne 29. 12. 2014 ve znění pozdějších dodatků

II.

Předmět kupní smlouvy

4. Předmětem smlouvy je úplatný převod vlastnického práva k jednotce č. 1319/11 vymezené v Pozemku (dle ust. § 1159 občanského zákoníku) o celkové výměře podlahové plochy s příslušenstvím 52,29 m², která zahrnuje:
 - byt č. 3 o velikosti 1+1 umístěný v 3. nadzemním podlaží Budovy (dále jen „Byt“) včetně sklepní kóje č. 1319/11 umístěné v suterénu Budovy a

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 74/1000 na společných částech nemovité věci, tj. Pozemku (společně dále jen „Jednotka“).
5. Plán Budovy a schéma určující umístění Bytu v Budově včetně grafického znázornění společných částí nemovité věci a údajů o podlahových plochách – tvoří přílohu č. 1 smlouvy.
 6. Jednotka se sestává z následujících místností a příslušenství:

a) obývacího pokoje	19,12 m ²
b) kuchyně	15,16 m ²
c) předsíně	3,78 m ²
d) koupelny s WC	2,73 m ²
e) spíže	1,40 m ²
f) plocha vnitřních konstrukcí	1,77 m ²
g) sklepní kóje č. 1319/11	8,33 m ²
 7. Nebude-li smluvními stranami dodatečně a písemně sjednáno jinak, k Jednotce náleží, a je s ní převáděno, vlastnické právo k vybavení Bytu:

a) kuchyňská linka s dřezem	1 ks
b) sporák	1 ks
c) teplovodní otopná tělesa	3 ks
d) vana	1 ks
e) umývadlo	1 ks
f) WC - mísa se splachovací nádrží	1 ks
g) vodovodní směšovací baterie	2 ks
h) vodovodní směšovací baterie vanová	1 ks
i) listovní schránka	1 ks
j) domovní zvonek	1 ks
k) zásuvka STA	1 ks
 8. Součástí Bytu jsou vnitřní instalace - potrubní rozvody teplé a studené vody, plynu včetně bytových uzávěrů, mimo hlavní stoupací rozvodné potrubí, elektroinstalace včetně hlavního bytového jističe, kanalizace mimo hlavní kanalizační svod.
 9. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a vnitřní okna, vnitřní strana vstupních dveří, vnitřní strana venkovních výplní otvorů Jednotky a sklepní kóje.
 10. Společnými částmi nemovité věci ve smyslu ust. § 1160 občanského zákoníku jsou:
 - a) pozemek jako zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 1545/1 o výměře 218 m², jehož součástí je bytový dům č. p. 1319,
 - b) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny jednotek a společných prostor, průčelí a štít, okapový chodník,
 - c) střecha včetně konstrukcí nad střechou, hromosvod, vodorovné konstrukce, schodiště, vstup, půdní prostor,
 - d) výplně otvorů přístupné ze společných částí a z jednotek, tvořící obvodový plášť domu,
 - e) stoupací a ležaté potrubí rozvodu studené a teplé vody a cirkulační potrubí vody, rozvod plynu po hlavní bytový uzávěr, kanalizace po připojení bytových jednotek, společná domovní anténa (STA), domovní silnoproudé a slaboproudé rozvody (telekomunikace, rozvody domovního telefonu),
 - f) vzduchotechnická instalace, komíny,
 - g) výměňková stanice, prádelna, místnost pro vodoměr,
 - h) venkovní chodníky a schodiště zajišťující přístup na pozemek a na veřejnou komunikaci,
 - i) přípojky – kanalizace a vodovod, které nejsou ve vlastnictví dodavatelů.
 11. Všechny společné části nemovité věci mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.
 12. V Budově nejsou vymezeny společné části sloužící jen některým jednotkám.
 13. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na Pozemku a na společných částech Budovy, která je jeho součástí, se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě, nebo celkové ploše části jednotek, kterým je společná část vyhrazena.

14. Jednotku č. 1319/11 specifikovanou v čl. II. odst. 4 smlouvy prodávající tímto prodává a odevzdává straně kupující do jejího vlastnictví a strana kupující ji do svého vlastnictví kupuje a přejímá za níže dohodnutou kupní cenu.

III.

Kupní cena a platební podmínky

15. Kupní cena za prodej Jednotky se stanovuje v souladu s usnesením Zastupitelstva města Uherský Brod ze dne 10. 12. 2018 č. 39/Z3/18 na základě znaleckého posudku č. 1763/72/18 ze dne 11. 08. 2018 vypracovaného [redacted] dále jen „znalecký posudek na Jednotku) ve výši 427.097 Kč (slovy: čtyřistadvacetsedmísticdevadesát sedm korun českých).
16. Strana kupující prohlašuje, že uhradí prodávajícímu kupní cenu dle předchozího odstavce na jeho účet a variabilní symbol uvedený v záhlaví smlouvy do 15 dnů ode dne podpisu smlouvy a před podáním návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud zjistí, že toto prohlášení je nepravdivé. Takové prohlášení je považováno za podstatné porušení smlouvy.

IV.

Společenství vlastníků jednotek, zajišťování správy

17. Prodávající prohlašuje, že prohlášením vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám dle občanského zákoníku (čl. I odst. 1. smlouvy) došlo v souladu s ustanovením § 1200 odst. 1 občanského zákoníku k založení společenství vlastníků jednotek a ke schválení jeho stanov, a to Společenství vlastníků bytového domu Horní Valy 1319, Uherský Brod, se sídlem Horní Valy 1319, Uherský Brod, PSČ 688 01.
18. SVJ je právnickou osobou, korporací, založenou za účelem správy nemovité věci – domu a pozemku. Členství v SVJ jakož i všechna práva a povinnosti z něj vyplývající jsou svázána se vznikem vlastnického práva k jednotce. Správa budovy a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Ostatní práva a povinnosti vztahující se k SVJ se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a stanovami SVJ.
19. Orgány SVJ jsou shromáždění a předseda společenství vlastníků
20. Jejich pravomoci a působnosti jsou blíže vymezeny občanským zákoníkem a stanovami.
21. Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
22. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu budovy a pro užívání společných částí, jakož i občanským zákoníkem a stanovami SVJ a dále též zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do budovy či jednotky.
23. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.
24. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu. SVJ je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
25. Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci, pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ, příspěvky na správu budovy a pozemku, náhrada nákladů za služby a další finanční povinnosti členů SVJ jsou blíže vymezeny ve stanovách SVJ, přičemž strana kupující se zavazuje tyto dodržovat a řádně a včas hradit SVJ příslušné platby.
26. Prodávající prohlašuje, že není vůči SVJ v prodlení s plněním žádných svých závazků vztahujících se k převádění bytové jednotce, zejména pak finančních povinností ve vztahu ke správě Budovy a Pozemku.

V.

Prohlášení o právech a závazcích, daň a nároky

27. Prodávající prohlašuje, že seznámil stranu kupující s právním i faktickým stavem Jednotky.
28. Prodávající dále prohlašuje, že na Jednotce neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní vady.
29. Prodávající dále prohlašuje, že Budovy, ve které se nachází převáděná bytová jednotka, se týkají práva:
 - a) odebírat pitnou vodu z vodovodu Slovákých vodáren a kanalizací a.s.,
 - b) odkanalizování odpadních vod do kanalizačního řádu Slovákých vodáren a kanalizací a.s.,
 - c) odebírat elektrickou energii ve společných prostorách,
 - d) odebírat teplo a teplou vodu z předávací stanice umístěné v suterénu domu, jejíž technologické zařízení je v majetku korporace REGIO UB, s.r.o., se sídlem Masarykovo nám. 105, Uherský Brod, PSČ 688 01, IČ 255 12 960, která je současně jejím provozovatelem.
30. Strana kupující prohlašuje, že si Jednotku před podpisem smlouvy prohlédla, že je jí znám její právní i faktický stav, a že jí v tomto stavu do svého vlastnictví bez výhrad přijímá.
31. Prodávající prohlašuje, že splnil všechny daňové a poplatkové povinnosti dosud uložené, které přímo souvisejí s vlastnictvím nemovitosti.
32. Smluvní strany berou na vědomí, že poplatníkem daně z nabytí nemovité věci dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákonné opatření“) je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. Strana kupující bere na vědomí povinnost podat daňové přiznání a prohlašuje, že je mu znám způsob vyměřování daně z nabytí nemovitosti u příslušného finančního úřadu.
33. Smluvní strany berou na vědomí, že poplatníkem daně z příjmů dle zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z příjmů“) je prodávající. Prodávající bere na vědomí povinnost podat daňové přiznání, pokud nebude příjem z převodu nemovitosti od daňové povinnosti dle zákona o dani z příjmů osvobozen, a prohlašuje, že je mu znám způsob vyměřování daně z příjmů u příslušného finančního úřadu v souladu se zákonem o dani z příjmů.

VI.

Přechod vlastnictví, zápis do veřejného seznamu a související náklady

34. Vlastnictví k předmětu kupní smlouvy dle čl. II odst. 4 přechází se všemi právy a povinnostmi na stranu kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Účinky převodu vlastnického práva k nemovitosti nastanou povolením vkladu k okamžiku podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
35. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí předloží katastrálnímu úřadu v zastoupení všech účastníků smlouvy prodávající do třiceti (30) pracovních dnů od úhrady kupní ceny dle čl. III. a nákladů dle čl. VI. smlouvy. Strana kupující tímto zmocňuje prodávajícího k podpisu, podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a k zastupování v řízení před místně příslušným katastrálním úřadem.
36. Náklady spojené s tímto majetkoprávním jednáním nese strana kupující. Tyto náklady zahrnují náklady spojené s pořízením prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, po zaokrouhlení ve výši **540 Kč** (uvedená částka byla stanovena poměrem počtu 56 jednotek k celkové výši nákladů 30.250 Kč), náklady spojené s vypracováním znaleckých posudků na Jednotku, po zaokrouhlení ve výši **2.286 Kč** (uvedená částka byla stanovena poměrem počtu 56 jednotek k celkové výši nákladů 128.000 Kč, přičemž náklady na vypracování znaleckých posudků Znaleckou kancelář Hlaváček s. r. o. IČ 06674186 činili 28.000 Kč, a náklady na vypracování znaleckých posudků [redacted] činili 100.000 Kč), náklady spojené se zápisem SVJ do veřejného rejstříku, po zaokrouhlení ve výši **400 Kč** (uvedená částka byla stanovena poměrem počtu jednotek v Budově, tj. 15 jednotek, k celkové výši nákladů 6.000 Kč) a správní poplatek ve výši **1.000 Kč** spojený s podáním návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí a správní poplatek spojený s úředním ověřením podpisu strany kupující.
37. Strana kupující prohlašuje, že náklady dle předchozího odstavce (tj. náklady spojené s pořízením prohlášení vlastníka, náklady spojené s vypracováním znaleckých posudků a náklady spojené se zápisem SVJ) uhradí prodávajícímu na jeho účet a variabilní symbol uvedený v záhlaví smlouvy do 15 dnů ode dne podpisu smlouvy a před podáním návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je oprávněn

odstoupit od smlouvy, pokud zjistí, že toto prohlášení je nepravdivé. Takové prohlášení je považováno za podstatné porušení smlouvy.

38. Správní poplatek z návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí uhradí strana kupující prodávajícímu ve formě kolkové známky při podpisu smlouvy.
39. V případě, že katastrální úřad návrh na vklad z jakéhokoliv důvodu zamítne, vyzve k odstranění jeho nedostatků či přeruší řízení, zavazují se smluvní strany učinit vše k odstranění vad, které byly důvodem zamítnutí návrhu či přerušení řízení. Jestliže se tyto vady ukáží jako neodstranitelné, má kterákoli ze smluvních stran právo písemně od této smlouvy odstoupit. Rovněž jestliže kterákoli smluvní strana neposkytne součinnost nezbytnou k odstranění vady ani ve lhůtě 15 dnů poté, co k tomu bude druhou smluvní stranou písemně vyzvána, má druhá smluvní strana právo písemně od této smlouvy odstoupit. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení odstoupení smluvní straně, které bude odstoupení adresováno. Odstoupením se tato smlouva v plném rozsahu ruší.

VII.

Závěrečná ustanovení

40. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou formou, a to očíslovanými a oběma smluvními stranami podepsanými dodatky anebo novou smlouvou.
41. Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné, že tato smlouva nebyla sepsána pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran, že právní úkony spojené s uzavřením této smlouvy učinily svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní, a že si smlouvu přečetly a obsahu smlouvy rozumí.
42. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, kdy každé vyhotovení má platnost originálu. Jeden stejnopis smlouvy s ověřenými podpisy předloží smluvní strany na příslušný katastrální úřad jako přílohu návrhu na vklad vlastnického práva do katastrů nemovitostí, po jednom vyhotovení obdrží každý účastník smlouvy.
43. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství dle ustanovení § 504 občanského zákoníku.
44. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Prodávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy.
45. Strana kupující bere na vědomí, že v souladu s ust. § 3 a § 5 zákona o registru smluv ve spojení s ust. § 8b zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím budou prostřednictvím registru smluv zveřejněny její základní osobní údaje v rozsahu: jméno, příjmení, rok narození a obec trvalého pobytu.
46. Smlouva je platná dnem jejího podpisu a účinná dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
47. V souladu s § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií předal prodávající straně kupující při podpisu této smlouvy ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti.
48. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří následující: Příloha č. 1 – Schéma určující polohu jednotek a společných prostor v domě.
49. Smluvní strany prohlašují, že jsou ode dne podpisu této smlouvy vázání všemi jejími ustanoveními.

Doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,

Záměr zveřejněn: 05. 12. 2018 – 21. 12. 2018

Schváleno orgánem obce: Zastupitelstvo města Uherský Brod, dne 18. 02. 2019, č. usn. 63/Z4/19

V Uherském Brodě

14. 03. 2019

prodávající

Ing. Petr Vřana
místostarosta

V Uherském Brodě

28. 5. 2019

strana kupující

Jitka Mikulincová