

Smluvní strany:


**Město Znojmo**

se sídlem Obroková 1/12, 669 22 Znojmo

IČO 00293881

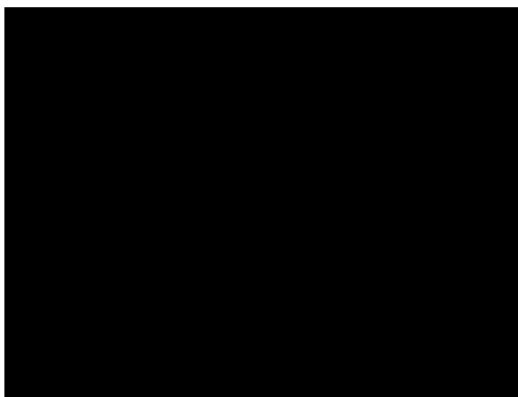
jednající Janem Groisem, MBA, starostou

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

bankovní spojení: 

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

a



na straně druhé jako nabyvatelé (dále jen „**nabyvatel**“ nebo „**nabyvatelé**“)

uzavřely dne, měsíce a roku níže uvedeného v souladu s ust. §2079 a násl. ve spojení s §2140 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“), tuto

**Smlouvu o převodu vlastnictví jednotky**  
**(dále jen „smlouva“)**  
**č. 921906/2020**

**Preambule**  
**Výklad základních pojmů**

Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení, vyskytující se v této smlouvě (včetně jejích příloh) dále uvedený význam:

1. **Nemovitá věc**

Nemovitou věcí se rozumí pozemek parc. č. 3647/16 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č.p. 2522, 2523, 2524, 2525 (objekt k bydlení), vše obec Znojmo, katastrální území Znojmo-město, a to včetně všech součástí a všeho příslušenství (dále jen „**Nemovitá věc**“).

2. **Dům**

Domem se rozumí budova čp. 2522, 2523, 2524, 2525, která je součástí pozemku parc. č. 3647/16, vše obec Znojmo, katastrální území Znojmo-město a část obce Znojmo (dále jen „**dům**“).

3. **Společné části**

Společnými částmi se rozumí ty společné části Nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně, a to zejména pozemek v odst. 1 preambule a stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu (to platí

i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníků jednotky k výlučnému užívání); společné části jsou blíže specifikovány v čl. II odst. 2 (dále jen „**společné části**“).

#### 4. **Podlahová plocha bytu**

Podlahovou plochu bytu tvoří dle § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupky, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Způsob výpočtu podlahové plochy mezonetového bytu a bytu s galerií je upraven v § 3 odst. 2 a 3 citovaného nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

### **Článek I.** **Prohlášení smluvních stran**

1. Převodce prohlašuje, že prohlášením vlastníka o rozdělení vlastnictví nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ve smyslu § 1166 OZ vymezil v jednotky dle OZ, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo na listu vlastnictví č. 16728 pro obec Znojmo a katastrální území Znojmo-město.
2. Nabyvatelé prohlašují, že jsou oprávněnými nájemci bytu zahrnutého v jednotce popsané v čl. II odst. 1 této smlouvy a přijali nabídku převodce na převod uvedené jednotky podle § 1187 OZ a „Zásad prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma“ ve znění dodatků schválenými zastupitelstvem města Znojmo.

### **Článek II.** **Předmět převodu**

Předmětem převodu dle této smlouvy je dále uvedená jednotka vymezená dle OZ:

1. Jednotka číslo 2523/6 je vymezená v pozemku parcelní číslo 3647/16, jehož součástí je bytový dům číslo popisné 2522, 2523, 2524, 2525. Jednotka se skládá z bytu a z podílu na společných částech nemovité věci o velikosti 7554/346008.

Podlahová plocha bytu: 75,54 m<sup>2</sup>  
Byt je umístěn v 2.NP, je typu 3+1.

Vybavením bytu jsou veškeré její vnitřní instalace, (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady, kromě stoupacích vedení) včetně uzavíracích ventilů, podlahová krytina, nenosné příčky, dveře nacházející se uvnitř jednotky, otopná tělesa, vana, umyvadlo, WC mísa.

2. Společnými částmi jsou:

2.1. Do společných částí patří pozemek uvedený v preambuli odst. 1 smlouvy, jehož součástí je dům (§1160 odst. 1 OZ).

2.2. Společnými částmi nemovité věci se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze jsou dále:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
- b) střecha se střešní krytinou a nosnou konstrukcí
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- d) okna dveře v obvodových stěnách domu a vnitřní dveře přístupné ze společných prostor
- e) hlavní rozvody vody, kanalizace, elektřiny, plynu, domovní elektroinstalace
- f) lodžie přístupné ze společného prostoru  
Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého vlastnického práva.
- g) balkóny přístupné z jednotlivých bytů v podlažích 1.NP až 4.NP. Tyto balkóny mají právo užívat pouze vlastníci bytových jednotek, ze kterých jsou balkóny přístupné. Vlastníci těchto jednotek mají povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě.

- h) okna a dveře ve fasádě a přístupné z jednotlivých jednotek, vstupní dveře do jednotek ze společných prostorů. Tyto okna mají právo užívat pouze vlastníci jednotek, ze kterých jsou okna přístupné. Vstupní dveře do jednotek ze společného prostoru mají právo užívat pouze vlastníci jednotek, do kterých je těmito dveřmi zajištěn přístup ze společných prostorů. Vlastníci těchto jednotek mají povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě.

Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii: D.

Podíly na společných částech jsou vždy vzájemně a neoddělitelně spojeny s jednotkou a nemohou být samostatným předmětem převodu. Velikost podílu na společných částech je stanovena poměrem velikosti podlahové plochy bytu v jednotce, ku celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v domě, které jsou zahrnuty v jednotkách.

Jednotka shora v tomto článku specifikovaná, včetně všech součástí a všeho příslušenství, je dále označována jen 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 tohoto článku smlouvy uvedeno jinak.
2. Na nabyvatele spolu s vlastnickým právem k předmětu převodu dále přecházejí práva a povinnosti týkající se budovy a jejích společných částí
  - a) smlouva o dodávce vody
  - b) smlouva o dodávce tepla a teplé vody
3. Při převodu vlastnického práva k předmětu převodu nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat (§1186 odst. 1 OZ), přičemž uvedená skutečnost nemá vliv na výši sjednané kupní ceny za předmět převodu.

### **Článek IV.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Převodce touto smlouvou prodává do vlastnictví nabyvatelů předmět převodu a nabyvatelé předmět převodu do společného jmění manželů kupují.
2. Nabyvatelé prohlašují, že je jim znám stav předmětu převodu a že jej v tomto stavu do společného jmění manželů bez výhrad přijímají.

### **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 Znojma na základě znaleckého posudku a činí celkem 408.698 Kč (slovy: čtyři sta osm tisíc šest set devadesát osm 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. Nabyvatelé uhradili 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. OZ, dohodly na zřízení věcného předkupního práva k předmětu převodu. Nabyvatelé okamžikem vzniku věcněprávních účinků této smlouvy zřizují ve prospěch převodce předkupní právo k předmětu převodu, na základě kterého jsou nabyvatelé v případě, že se rozhodnou předmět převodu převést do vlastnictví jiné osoby, a to jakýmkoliv způsobem zcizení, povinni 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 nabyvatelé budou chtít předmět převodu převést, jsou nabyvatelé povinni 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 nabyvatelům 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 nabyvatelé budou 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.

Nabyvatelé jsou oprávněni 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, jsou nabyvatelé povinni 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 zákonným opatřením nabyvatelé.
2. Nabyvatelé jsou povinni uhradit správní poplatek za návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy a náklady za vypracování znaleckého posudku o ceně jednotky. Nabyvatelé uhradili 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 nabyvatelé nebudou od převodce požadovat žádnou finanční náhradu, pokud v bytě zahrnutém v jednotce uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy provedli před uzavřením této smlouvy svým nákladem úpravy či opravy, a to se souhlasem či bez souhlasu převodce, neboť dle znaleckého posudku nebyly v bytě zahrnutém v dané jednotce provedeny takové opravy či úpravy, kterými by došlo ke zvýšení technické hodnoty domu.

2. Nabyvatelé prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy nemají vůči převodci a ani vůči organizaci zřízené převodcem Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace, IČO 00839060 žádný dluh na nájmu bytu zahrnutém v jednotce uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy, tj. nemají dluh na nájmném, na službách spojených s nájmem bytu a ani na poplatcích z prodlení, a nemají 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 nabyvatelé měli vůči převodci jakýkoliv dluh na nájmu bytu, dohodly se smluvní strany, že převodce vyzve písemně nabyvatele k uhrazení takového dluhu a nabyvatelé takový dluh převodci uhradí do 15ti dnů po doručení výzvy k jeho zaplacení. Neuhradí-li nabyvatelé převodci takový dluh ve sjednané lhůtě, ač byli k zaplacení vyzváni, je převodce oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat po nabyvatelích náhradu nákladů, které vynaložil v souvislosti s realizací svého práva na odstoupení od této smlouvy, jakož i dalších vzniklých škod.
3. Nabyvatele jsou v období od uzavření této smlouvy do dne, ke kterému se stanou vlastníky předmětu převodu, povinni hradit nájemné za užívání bytu zahrnutého v jednotce uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy a úhrady za služby spojené s nájmem tohoto bytu, a to na účet správce domu.

### **Článek IX.**

#### **Pravidla pro přispívání na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami Nemovité věci**

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí, a to podle stejných pravidel, která jsou upravena pro členy pro společenství vlastníků v části B „Stanovy společenství vlastníků“, článek 18 „Pravidla pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb“.
2. Nabyvatelé jako vlastníci předmětu převodu jsou povinni podílet se nákladech správy Nemovité věci a jsou povinni platit příspěvky na správu Nemovité věci. Sjedná se, že do doby vzniku společenství vlastníků, jsou nabyvatelé povinni platit příspěvky zálohově měsíčně vždy do 15. dne měsíce, za který se příspěvek platí, a to na účet správce domu. O výši příspěvku na ostatní náklady správy Nemovité věci, jakož i o výši měsíční zálohy na tento příspěvek, je oprávněn rozhodovat převodce jako osoba odpovědná ze zákona za správu Nemovité věci, a to až do doby, než bude výše takového příspěvku určena rozhodnutím shromáždění společenství vlastníků anebo rozhodnutím potřebné většiny vlastníků jednotek v domě, s čímž nabyvatelé výslovně souhlasí. Výši příspěvku stanoví převodce s ohledem na předpokládané náklady na běžnou údržbu společných částí a nutné opravy společných částí domu včetně havárií.

### **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, sjedná se, že se písemnost považuje posledním dnem této lhůty za doručenou, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Odepře-li adresát přijmout doručovanou písemnost, sjedná se, že se písemnost považuje za doručenou dnem, kdy přijetí písemnosti bylo adresátem odepřeno.
2. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – schémata všech podlaží domu, které určují polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.
3. Záměr města Znojma prodat nemovité věci, jichž se tato smlouva týká, byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce od 21.10.2019 do 05.11.2019 před projednáním v orgánech města podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
4. Prodej předmětu převodu byl schválen usnesením Zastupitelstva města Znojma číslo 59/2020, pod bodem číslo 2691, odst. 4., ze dne 24.02.2020, podle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

5. Tato smlouva byla sepsána v 5 vyhotoveních, z nichž dvě obdrží převodce, dvě nabyvatelé a jedno vyhotovení bude použito pro potřeby katastrálního úřadu. Veškerá ujednání této smlouvy lze měnit pouze písemnou formou.
6. 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

.....  
nabyvatel