

Smluvní strany:

Město Znojmo

se sídlem Obroková 1/12, 669 22 Znojmo

IČO 00293881

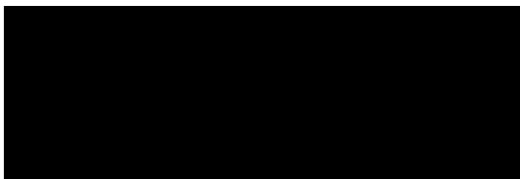
jednající Janem Groisem, MBA, starostou

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 nabyvatel (dále jen „**nabyvatel**“)

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. 922109/2020

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 vlastníku 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, sloupy, 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. Nabyvatel prohlašuje, že je oprávněným nájemcem bytu zahrnutého v jednotce popsané v čl. II odst. 1 této smlouvy a přijal 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 2525/9 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 m²
Byt je umístěn v 3.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 nevážnou 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 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 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. 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. OZ, dohodly na zřízení věcného předkupního práva k předmětu převodu. Nabyvatel okamžikem vzniku věcněprávních 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 zákonným opatřením 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 bytě zahrnutém 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 bytě zahrnutém v dané 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, IČO 00839060 žádný dluh na nájmu bytu zahrnutém v jednotce 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 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. Nabyvatel jako vlastník předmětu převodu je povinen podílet se nákladech správy Nemovité věci a je povinen platit příspěvky na správu Nemovité věci. Sjednává se, že do doby vzniku společenství vlastníků, je nabyvatel povinen 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 nabyvatel 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, sjednává se, že se písemnost považuje za poslední 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. 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 70/2020 pod bodem číslo 3137, odst. 7., ze dne 18.05.2020, podle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
5. 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.
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