

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky č. 40/1

	město Bučovice
IČO	00291676
DIČ	CZ002916767
sídl	Jiráskova 502, 685 01 Bučovice
statutární orgán	PhDr. Jiří Horák, Ph.D., starosta města

jako prodávající na straně jedné (dále jen „prodávající“)

a

	Milan Rozkopal
narozen	XX.XX.1939
trvale bytem	XXXXXXXXXX XX
	XXX XX Bučovice

jako kupující na straně druhé (dále jen „kupující“)

uzavírají tuto smlouvu:

I.

Předmět převodu

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem jednotky č. **40/1** vymezené dle z.č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů v budově **čp. 40** na pozemku parc. č. **922/2** a k ní náležejícího spoluvlastnického podílu o velikosti **id. 474/5428** na budově **čp. 40** na pozemku **parc. č. 922/2** a pozemku **parc. č. 922/2** o výměře 217 m² vše v katastrálním území Bučovice, dále jen jednotka
2. Jednotka byla vymezena dle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. prohlášením vlastníka budovy ze dne 25.01.2002, č.j. 110-V – 204/2002, s právními účinky vkladu ke dni 28.01.2002.
3. Budova čp. 40 na pozemku parc. č. 922/2 a pozemek parc. č. 922/2 jsou zapsány na LV č. 3702 a jednotka č. 40/1 na LV č. 3701 vedených pro katastrální území a obec Bučovice, část obce Bučovice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Vyškov.
4. Dosavadní vlastník prohlašuje, že vlastnické právo ke shora uvedené jednotce nepozbyl převodem na jinou osobu ani jiným způsobem, který by nebyl patrný z katastru nemovitostí a že není omezen v nakládání s těmito nemovitostmi, a je tudíž plně oprávněn k tomuto právnímu úkonu.
5. Kupující je ke dni uzavření této kupní smlouvy oprávněným nájemcem jednotky.

II.

Narovnání sporných a pochybných práv

1. Město Bučovice provedlo výstavbu bytového domu – budovy čp. 40 na pozemku parc. č. 922/2 v k. ú. Bučovice z veřejných rozpočtových prostředků za podpory dotace poskytnuté Ministerstvem pro místní rozvoj, Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury (nevratná dotace 320 tis. Kč/byt). Kolaudační rozhodnutí č. 224/00 nabylo právní moci 11.09.2000. Podmínkou dotace bylo, že dům nebo byty nebudou převedeny

z vlastnictví města Bučovice pod dobu 20 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

2. Právní předchůdce kupujícího a město Bučovice spolu uzavřeli dne 23.12.1999 Smlouvu o budoucí kupní smlouvě a dočasném užívání bytu, jehož vlastníkem je město (dále jen Smlouva o budoucí smlouvě). Právní předchůdce kupujícího svá domnělá práva a povinnosti ze Smlouvy o budoucí smlouvě na kupujícího převedl. Obsahem Smlouvy o budoucí smlouvě byl závazek převést byt po uplynutí vázací doby do vlastnictví kupujícího za kupní cenu ve výši 551.935 Kč, která byla stanovena jako podíl na nákladech spojených s výstavbou připadajících na město Bučovice po odečtení dotace, závazek k úhradě celé kupní ceny kupujícím zálohově před uzavřením samotné kupní smlouvy, dále oprávnění převádět práva a povinnost z této smlouvy vyplývající na třetí osoby, přechod dědictvím.
3. Město Bučovice před uplynutím vázací doby prověřovalo podmínky převodu jednotek do vlastnictví a bylo zjištěno, že před uzavřením Smlouvy o budoucí smlouvě nebyl zveřejněn záměr obce převést nemovitý majetek a o úkonu nerozhodlo zastupitelstvo dle § 36 a z. č. 367/1990 Sb. o obcích a taková smlouva je podle § 39 občanského zákoníku neplatná pro obcházení zákona.
4. Město Bučovice je si vědomo toho, že nebyl dodržen procedurální postup na jeho straně, ale potvrzuje, že po celou dobu smluvní strany jednaly ve shodě se smlouvou o budoucí smlouvě a že byly uhrazeny platby na budoucí kupní cenu.
5. Smluvní strany tímto narovnávají sporná a pochybná práva plynoucí Smlouvou o budoucí kupní smlouvě a to tak, že
 - a) ruší Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy, a to ke dni uzavření této Kupní smlouvy
 - b) uzavírají tuto Kupní smlouvu
 - c) částka 551.935 Kč zaplacená kupujícím nebo jeho právním předchůdcem jako záloha na kupní cenu dle Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy se považuje v plném rozsahu za úhradu kupní ceny dle této Kupní smlouvy

III.

Předmět smlouvy

1. Předmětem převodu podle této smlouvy je jednotka č. 40/1.

Popis a umístění jednotky č. 40/1

Jednotka č. 40/1 je byt 1 + 1 umístěný v I. nadzemním podlaží domu č.p. 40, celková plocha včetně příslušenství je **47,40 m²**

K jednotce přísluší:

pokoj	13,90 m ²
kuchyně obytná	18,00 m ²
předsíň	6,40 m ²
koupelna s WC	4,70 m ²
příslušenství mimo byt	
sklep	4,40 m ²

Vybavení jednotky:

sporák, kuchyňská linka, zvonek, osvětlovací tělesa, vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, vodoměry na studenou a teplou vodu.

Součástí jednotky jsou nenosné příčky, vnitřní elektroinstalace a k ní připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku, vnitřní rozvody vody, včetně uzavíracích ventilů (kromě stoupacích vedení), vnitřní odpad po napojení na kanalizační rozvod.

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, dveře a okna nacházející se v jednotce, poštovní schránka umístěná u vchodu do budovy, zvonek umístěn u vchodových dveří a u vstupních dveří do jednotky.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnějších oken.

2. Spolu s vlastnictvím jednotky č. 40/1 přechází na nabyvatele spoluvlastnický podíl o velikosti 474/5428 ke společným částem budovy. Velikost tohoto podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy prodávané jednotky k celkové ploše všech jednotek v budově.
3. Společnými částmi budovy určenými pro společné užívání jsou:
 - základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, komín
 - střecha
 - hlavní svislé a vodorovné konstrukce
 - vchody
 - schodiště včetně zábradlí, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
 - chodby
 - 2 kotelny I a II včetně technologického zařízení pro vytápění a ohřev teplé vody
 - 2 společné místnosti – kočárkárna a sušárna
 - hromosvod, větrací šachty
 - rozvody studené a teplé vody, rozvody tepla, elektřiny, plynu a kanalizace mimo rozvodů, které jsou součástí jednotek
 - okna a dveře u společných částí
 - klempířské prvky
 - vodovodní, kanalizační a plynová přípojka
 - mezistřešní prostor
4. Spoluvlastnický podíl ke společným částem budovy je odvozený od vlastnictví jednotky a nemůže být samostatným předmětem převodu nebo přechodu práv (§ 8 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb.).
5. V rámci společných částí domu nejsou vymezeny společné části, které jsou v užívání výhradně vlastníky některých bytových jednotek:

IV.

1. Dosavadní vlastník jednotky prohlašuje, že mu není známo, že by na jednotce vážla zástavní práva, věcná břemena nebo právní povinnosti.
2. Ke dni nabytí vlastnického práva se kupující stane členem **Společenství vlastníků Slavkovská 40, Bučovice**, se sídlem Slavkovská 40, 685 01 Bučovice a přebírá práva a povinnosti v rozsahu stanov.
3. Dodávka pitné vody z veřejného vodovodu a odvádění odpadních vod veřejnou kanalizací, dodávka elektrické energie do společných prostor, dodávka tepla a teplé užitkové vody jsou zajištěny dle smluv uzavřených mezi dodavatelem a osobou pověřenou správou domu, Poliklinikou Bučovice, příspěvkovou organizací a budou převedeny na společenství vlastníků.

4. Dodavatelem tepla a teplé užitkové vody pro bytový dům je společnost ERDING a.s., Zaoralova 2058/5, Líšeň, 628 00 Brno, IČ 25512455, která je současně dle Nájemní smlouvy ze dne 16.12.2008 nájemcem technologického zařízení pro vytápění a ohřev TUV pronajato firmě ERDING a.s. na dobu určitou do 31.12.2023. Smlouvy jsou uzavřeny na dobu určitou do 31.12.2023.

V.

Touto smlouvou prodává město Bučovice kupujícímu jednotku č. 40/1, v rozsahu blíže uvedeném v čl. II. smlouvy v budově č.p. 40 na pozemku parc. č. 922/2 a spoluvlastnický podíl id. 474/5428 na společných částech budovy čp. 40 na pozemku parc. č. 922/2 a na pozemku parc. č. 922/2 v katastrálním území a obci Bučovice, část obce Bučovice a kupující tyto nemovité věci a podíly na nich jak jsou specifikované v čl. III. této smlouvy kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

VI.

Kupní cena a její zaplacení

1. Kupní cena za předmět převodu vlastnictví dle této smlouvy byla sjednána ve výši **551.935 Kč** (slovy: pět set padesát jeden tisíc devět set třicet pět korun českých).
2. Celá kupní cena byla zaplacena kupujícím nebo jeho právním předchůdcem postupem uvedeným v čl. II odst. 5 této smlouvy.
3. Kupující se zavazuje uhradit na účet prodávajícího číslo XXXXXXXXXXX/XXXX, variabilní symbol 2084000875 na náklady spojené s vkladem této smlouvy do katastru nemovitostí částku určenou na úhradu správního poplatku ve výši **2.000 Kč**, nejpozději do 7 dnů od podpisu této kupní smlouvy. Kupující dále hradí poplatek za legalizaci podpisu.
4. Kupní smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky bude Městem předložena Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště ve Vyškově s návrhem na vklad vlastnického práva po zaplacení nákladů uvedených v odst. 3, nejdříve však k prvnímu pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byla úhrada provedena.
5. Ostatní náklady spojené s prodejem bytové jednotky hradí prodávající, zejména náklady spojené s přípravou prodeje bytové jednotky, na vypracování posudků a zpracování kupní smlouvy.
6. Neuhradí-li kupující náklady dle odst. 3 ve sjednaném termínu, stává se tato smlouva od počátku neplatnou.
7. Dodání nemovitých věcí je dle § 56 z. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozeno od DPH.
8. Kupní cena byla sjednána s ohledem na okolnosti uvedené v čl. II této smlouvy ve výši, která je nižší než cena v místě a čase obvyklá. Důvodem je jednání v souladu s dobrými mravy, legitimním očekáváním strany kupující dle Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, skutečnost, že celá kupní cena byla uhrazena před uzavřením této kupní smlouvy, cena výstavby připadající na jednotku byla zcela uhrazena z dotace a zálohy na kupní cenu.

VII.

Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu

1. Osobou pověřenou správou domu dle Prohlášení vlastníka budovy ve znění dodatku č. 1 je Poliklinika Bučovice, příspěvková organizace, se sídlem Bučovice, Sovětská 912, PSČ 685 01, IČ: 644 46 611.

V domě bylo založeno Společenství vlastníků Slavkovská 40, Bučovice, se sídlem Slavkovská 40, 685 01 Bučovice.

2. Vlastník jednotky je povinen hradit platby a zálohy na služby spojené s užíváním bytu a náklady spojené se správou domu a pozemku dle stanov ve výši, která bude určena usnesením shromáždění společenství vlastníků.
3. K účelu uvedenému v odstavci 2 skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu.
4. Nepřijme-li shromáždění společenství vlastníků jiné usnesení, je vlastník povinen hradit platby a zálohy na služby spojené s užíváním bytu ve výši předpisu, který je přílohou této smlouvy na účet správce uvedeného v odst. 1, a to od 1. dne měsíce, v němž byl návrh na vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy doručen katastrálnímu úřadu. Do té doby je kupující nájemcem jednotky, která je předmětem převodu vlastnictví dle této kupní smlouvy a je povinen hradit nájemné a zálohy na služby.
5. Společenství vlastníků rozhoduje o provozu a hospodaření domu toto společenství podle zásad určených stanovami a obecně závaznými právními předpisy.

VIII.

Splnění povinnosti podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií

Prodávající v souladu s § 7a odst. 2 písm. a), b), c) zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření zajistil Průkaz energetické náročnosti budov zpracovaný dle vyhl. 78/2013 Sb. společností VAŠSTAV, s.r.o. Staňkova 18, 602 00 Brno IČ 46964541 v březnu 2016. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že tento průkaz v kopii byl prodávajícím kupujícímu předložen před uzavřením této smlouvy a řádně předán při podpisu této smlouvy.

IX.

Ostatní ustanovení

1. Kupující touto smlouvou přejímá od prodávajícího předmět převodu, výše specifikovaný. Po převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce bude kupující vykonávat práva a plnit povinnosti vlastníka.
2. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny Občanským zákoníkem a stanovami společenství vlastníků.
3. Od předání a převzetí jednotky se upouští, kupující je oprávněným nájemcem jednotky.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Kupující prohlašuje, že je mu znám faktický a právní stav převáděné jednotky a nemovitých věcí, jejichž podíl je rovněž předmětem převodu vlastnictví a v tomto stavu je kupuje.
2. Dále kupující prohlašuje, že přebírá veškerá práva a závazky uvedené v této smlouvě.
3. Uhrazení úhrady dle čl. VI odst. 3 se sjednává jako odkládací podmínka účinnosti kupní smlouvy. Nedílnou součástí návrhu na vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude prohlášení prodávajícího o splnění odkládací podmínky.
4. Nebezpečí nahodilé zkázy, ztráty, poškození nebo jiné škodní události na převáděné jednotce, povinnost platit z ní daně a poplatky přejde z dosavadního vlastníka na kupujícího dnem podání návrhu na vklad vlastnického práva ze smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Toto nebude platit, pokud ke vkladu z jakéhokoliv důvodu nedojde.
5. Na důkaz toho, že tato kupní smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, bez nátlaku, tísně či nevýhodných podmínek, připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.
6. Účastníci smlouvy žádají, aby byl u příslušného Katastrálního úřadu proveden zápis změn vlastnických práv k předmětu převodu dle čl. V. této smlouvy.

7. Práva z této smlouvy vznikají vkladem do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen Katastrálnímu úřadu. Návrh na vklad vlastnického práva podá za účastníky prodávající.
8. Tato smlouva se pořizuje ve 3 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží kupující a prodávající a jeden bude k dispozici pro potřeby vkladu do katastru nemovitostí.

XI.

Potvrzující doložka a zveřejnění

1. Město Bučovice tímto prohlašuje, že Zastupitelstvo města Bučovice schválilo usnesením č. 203/12/ZM/2020 OM 19 na své schůzi dne 07.09.2020 prodej jednotky č. 40/1 v budově čp. 40 na pozemku parc. č. 922/2 a k ní náležejícího spoluvlastnického podílu o velikosti id. 474/5428 na budově čp. 40 na pozemku parc. č. 922/2 o výměře 217 m², zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Bučovice, včetně všech součástí i příslušenství, nájemci bytu panu Milanovi Rozkopalovi, nar. 4. 7. 1939, trvale bytem Slavkovská 40, Bučovice za kupní cenu ve výši 551.935 Kč.
2. Záměr prodeje nemovité věci schválila Rada města Bučovice na svém zasedání dne 13.05.2020, usnesením č. 763/44/RM/2020 OM 01 a byl zveřejněn na úřední desce města Bučovice a způsobem umožňujícím dálkový přístup v době od 05.06.2020 do 22.06.2020.
3. Podmínky platnosti této smlouvy jsou, ve smyslu ustanovení § 41 zákona 128/2000 Sb. o obcích splněny.
4. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním úplného znění smlouvy s anonymizací osobních údajů dle z.č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Zveřejnění provede v zákonné lhůtě město Bučovice.

V Bučovicích, dne 09.11.2020

.....
za město Bučovice
PhDr. Jiří Horák, Ph.D.
starosta
prodávající

.....
Milan Rozkopal

kupující

Příloha: Schémata určující polohu jednotky a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu