

Smlouva č. KS/00970/2020/OSM o převodu vlastnictví bytu

Článek 1. Smluvní strany

Město Říčany

se sídlem Masarykovo nám. 53, 251 01 Říčany

IČ: 00240702

pověření k podpisu: Ing. David Michalička – místostarosta
Mgr. Adam Polánský – člen zastupitelstva
Ing. Miloslav Šmolík – člen zastupitelstva

(jako prodávající na straně jedné)

a

Lucie Nováková

r. č.: 1973

bytem: 251 01 Říčany

(jako kupující na straně druhé)

uzavírají tuto smlouvu o převodu vlastnictví bytu:

Článek 2. Označení nemovitosti převáděné jednotky

Prodávající prohlašuje, že je na základě kolaudačního rozhodnutí Stavebního úřadu Městského úřadu Říčany č.j.: 12340/98, vydaného Stavebním úřadem Městského úřadu Říčany dne 2.2.1999, které nabylo právní moci dne 19.2.1999, vlastníkem nemovitosti – budovy čp. 1910 na pozemku parc. č.. st. 3007 o výměře 951 m² a podle „Prohlášení vlastníka“ ze dne 31.10.2002 vlastníkem bytu č.1910/ 31 (dále jen „byt“ či „bytová jednotka“, jak je vymezena v čl. 3. této smlouvy) v této budově. Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 5751 a 5752 (dříve č. 10001), katastrální území Říčany u Prahy, obec Říčany, vedeném Katastrálním úřadem Praha – východ.

Prodávající je na základě § 3 zákona č. 172/1991 Sb. ČNR, o převodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, vlastníkem pozemku parc. č. st. 3007 o výměře 951 m² zastavěná plocha, zapsaném na listu vlastnictví č. 5751 (dříve č. 10001), katastrální území Říčany u Prahy, obec Říčany, vedeném Katastrálním úřadem Praha – východ.

Kupující je řádným nájemcem bytu č. 1910/31 v budově čp. 1910 stojící na pozemku shora uvedeném.

Článek 3. Předmět smlouvy

1. Jednotka č. 1910/31 je byt 1+KK 1. kategorie umístěná ve 4. nadzemním podlaží. Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 38,40 m².

Jednotka č. 1910/31 se skládá z:

Pokoj s kuchyňským koutem	28,60 m ²
Koupelna + WC	4,20 m ²
Předsíň	2,60 m ²
Sklípek v 1.PP	3,00 m ²

balkon (plocha balkonu 4,35 se nezapočítává do celkové plochy jednotky)

Vybavení jednotky:

Sporák plynový	1 ks
Kuchyňská linka	1 ks
Vana plechová	1 ks
umyvadlo	1 ks
WC mísa kombi	1 ks
Mísíci vodovodní baterie dřezová	1 ks
Mísíci vodovodní baterie vanová	1 ks
Mísíci vodovodní baterie umyvadlová	1 ks
Elektrický odsávací ventilátor	2 ks
Otopná tělesa (včetně otopných žebříků)	3 ks
Listovní schránka	1 ks
Domácí telefon	1 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace – vnitřní rozvody vody a plynu od hlavního uzávěru, rozvody ústředního topení, vnitřní kanalizace, elektroinstalace od hlavního jističe, vnitřní rozvody společné televizní antény a telefonu. K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny, vnitřní omítky a obklady, nenosné příčky, vnitřní dveře, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken. Jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do bytu, zdmi, které oddělují byt od okolního prostoru, společných částí budovy a jiných jednotek vymezených prohlášením vlastníka a hlavními ventily přívodu vody, plynu a elektrickými jističi pro byt. Část hranice jednotky je vymezena předchozími ustanoveními.

2. Společnými částmi budovy, které jsou společné všem vlastníkům jednotek, jsou:

- a) základy včetně izolací
- b) obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny
- c) střecha včetně izolací, střešní krytiny, okapů a svodů
- d) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- e) 2 vchody do domu
- f) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- g) chodby, které nejsou součástí jednotek
- h) sklad popelnic
- i) 2 sušárny a 2 kočárkárny

- j) 2 výtahy včetně strojoven a výtahových šachet
 - k) společné prostory u sklípků
 - l) 2 kotelny včetně kompletního technologického vybavení (včetně příprav TUV)
 - m) hlavní rozvody topení, vody, elektřiny, plynu, společné televizní antény, domovní elektroinstalace, hlavní domovní telekomunikační rozvody, společné rozvody odsávání a větrání, vše s výjimkou rozvodů, které jsou součástí jednotek
3. U společných částí budovy vymezených v čl. 3 bod 2 se stává kupující podílovým spoluvlastníkem v poměru velikosti podlahové plochy své jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě.
Spoluvlastnický podíl bude činit 3840/327731
(podlahová plocha jednotky: 38,40 m²/součet podlahových ploch všech jednotek: 3277,31 m²)
Spoluvlastnický podíl ke společným prostorám je odvozený od vlastnictví bytu a nemůže být samostatným předmětem koupě ani prodeje.
4. Předmětem převodu ze strany prodávajícího je i spoluvlastnický podíl k pozemku parc. č. st. 3007 o výměře 951 m². Velikost spoluvlastnického podílu k pozemku je určena obdobně jako spoluvlastnický podíl ke společným částem domu, tedy vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy převáděné jednotky k celkové ploše všech jednotek v budově.
Spoluvlastnický podíl činí: 3840/327731.
5. Práva a závazky týkající se domu a pozemků, které přecházejí z prodávajícího na společenství vlastníků jednotek bytového domu čp. 1910, Komenského nám., Říčany:
- pojištění domu dle pojistné smlouvy č. OS/00649/2018/OF ze dne 7.12.2018 ve znění dodatků č. 1, 2, 3, 4 a 5 uzavřené mezi Hasičskou vzájemnou pojišťovnou a.s. se sídlem Praha2, Římská 2135/45, PSČ: 120 00, Česká republika IČ 469 73 451 jako vedoucím pojistitelem a Slavia pojišťovna a.s. se sídlem Praha 1, Revoluční 1/655, PSČ: 110 00, Česká republika, IČ 601 97 501 jako soupojistitelem a Městem Říčany se sídlem Říčany, Masarykovo nám 53/40, PSČ 251 01, Česká republika, IČ 002 40 702,
 - rozúčtování tepla, teplé vody a studené vody dle rámcové smlouvy č. 12/8/1 MM 251/9 – se společností ISTA Česká republika s.r.o.;
 - Dodávka el. energie – Smlouva o sdružených službách dodávky el. energie – Závěrkový list KBP č. 20200003-1 ze dne 15.7.2020, číslo odběrného místa 0001374357 a 0001233708, Alpiq Retail CZ s.r.o., Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1.
 - Dodávka plynu – Smlouva o sdružených dodávkách zemního plynu – Závěrkový list KBP č. 2020004-1 ze dne 16.7.2020 Odběrní místa: 27ZG200Z0008071L, 27ZG200Z0008072J, Pražská plynárenská, a.s., Národní 37/36 110 00 Praha 1, IČ: 60193492.
 - Odvoz směsného komunálního odpadu – Smlouva o dílo č. 704/SOD/2016 ze dne 3.4.2017 na provozování systému nakládání s komunálním odpadem, Marius Pedersen, a.s., Průběžná 1940/3, 500 09 Hradec Králové, IČ 42194920 - Město Říčany – Smlouva o likvidaci komunálního odpadu v souladu s obecně závaznou vyhláškou města Říčany č. 7/2017
 - Dodávka pitné vody a odvod splaškových vod - Vodné, stočné – 1. SčV, a.s.
 - Servis výtahů – Smlouva o dílo č. 22887- servis výtahů ze dne 27. 10.2000, Výtahy Schindler a.s., zastoupená p. M. Tjunikovem, vedoucím prod. oddělení servisu a p. P. Krejčím, obch. technikem, Pod Kotlářkou 3, 150 06 Praha 5, IČ 45274011.
6. Na základě této smlouvy prodávající prodává a kupující nabývá do výlučného vlastnictví jednotku specifikovanou v tomto článku včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemku za kupní cenu uvedenou v čl. 4 této smlouvy.

Článek 4. Cena, platební podmínky

1. Prodávající a kupující sjednali, že kupní cena bytu včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a zastavěného pozemku činí:

100,- Kč

slovy: sto korun českých

2. Kupní cena byla v plné výši kupujícím zaplacená před podpisem smlouvy o převodu vlastnictví bytu, což prodávající stvrzuje svým podpisem na této smlouvě.

Článek 5. Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu

(Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku.)

1. Správu, provoz a opravy společných částí domu zajišťuje město Říčany, Masarykovo nám. 53, 251 01 Říčany, do doby vzniku společenství vlastníků jednotek bytového domu čp. 1910, Komenského nám., Říčany.
2. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu:
 - 2.1 Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů.
 - 2.2 Správce je povinen evidovat náklady za každý dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě.
 - 2.3 Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.
 - 2.4 Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích.
 - 2.5 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.
 - 2.6 Vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby); v případě, že bude přiznáno poskytnutí slevy z těchto plateb (v případě ztíženého užívání jednotky nezaviněné vlastníkem), bude tato sleva poskytnuta z prostředků určených na opravy společných částí domu.
 - 2.7 Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce po projednání s vlastníky jednotek v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.
 - 2.8 Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období (např. kalendářní rok); zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 30 dnů po vyúčtování, ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek; dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu se s vlastníkem jednotky vyúčtovává pouze při změně správce, správce je však povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1 x za rok.

- 2.9 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 nechá provést osobou určenou vlastníky jednotek.
- 2.10 Náklady na správu domu představují zejména:
- a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu, popř. pozemku příslušejícího k domu
 - b) daň z nemovitostí (pokud nelze uplatnit osvobození od daně)
 - c) pojištění domu
 - d) mzdové náklady pracovníků zajišťující provoz domu,
 - e) spotřeba energie ve společných částech domu (voda, elektřina, plyn, teplo)
 - f) ostatní náklady vztahující se přímo k domu, příp. k přilehlému pozemku
- Na úhradě nákladů na správu domu se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pokud se nedohodnou jinak.
- 2.11 V případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu oprav, či nákladů na provoz budovy, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v rozsahu svého podílu na společných částech domu a pozemku, pokud jde o náklady na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav budovy nebo jejich vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručený plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky.

Článek 6. Závazky váznoucí na předmětu převodu

1. Kupující prohlašuje, že je mu znám stav předmětu převodu a v tomto stavu jej také přejímá.
2. Prodávající prohlašuje, že na převáděné bytové jednotce ani na společných částech domu ani na převáděném pozemku neváznou žádné dluhy, věcná břemena nebo jiné závazky.

Článek 7. Návrh na vklad do katastru nemovitostí

1. Návrh na vklad do katastru nemovitostí zpracuje a podá prodávající do 14 dnů po podpisu této smlouvy. Náklady a poplatky spojené se vkladem vlastnického práva hradí kupující.
2. Účastníci smlouvy žádají, aby byl u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ proveden vklad vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu podle čl. 3. této smlouvy.
3. Práva z této smlouvy vznikají vkladem do katastru nemovitostí s účinky k okamžiku, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Do dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva katastrálním úřadem jsou smluvní strany svými projevy vázány.

Článek 8. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena v 4 stejnopisech, z nichž dva obdrží prodávající, jeden stejnopis obdrží kupující a jeden stejnopis je určen pro potřeby vkladu do katastru nemovitostí.
2. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou možné písemnou formou, přičemž tento dodatek je účinný v okamžiku podpisu poslední ze zúčastněných stran.

3. Smluvní strany se zavazují pro případ, že se to pro naplnění předmětu této smlouvy bude jevit nutným učinit takové právní úkony, včetně dodatku k této smlouvě, aby jejího účelu bylo dosaženo.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Záměr prodeje předmětné bytové jednotky byl zveřejněn na elektronické úřední desce od 21.10.2020 do 6.11.2020.
6. Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Říčany na svém zasedání dne 25.11.2020 pod č. usn. 20-12-028.
7. Tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Zveřejnění zajistí prodávající.

Přílohy: Půdorys všech podlaží objektu s vyznačením jednotek.

Prodávající:

Kupující:

V Říčanech dne: 01.12.2020

V Říčanech dne: 03.12.2020

Ing. David Michalička

Lucie Nováková

Mgr. Adam Polánský

Ing. Miloslav Šmolík