

KUPNÍ SMLOUVA

podle § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely následující smluvní strany:

Město Litoměřice

IČO: 00263958

Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice

zastoupené místostarostou Mgr. Karlem Krejzou

jako **prodávající**

a

pan **Ing. Jan Brabec**, r.č. 49XXXX/XXX

bytem XXXXX, 412 01 Litoměřice

jako **kupující**

tuto:

smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky (dále jen „smlouva“)

I.

Město Litoměřice prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 2174/6 vymezené v pozemku parc. č. 4014/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 685 m², jehož součástí je budova č.p. 2174, obec Litoměřice, část obce Předměstí a spoluvlastnického podílu o velikosti 707/10000 na společných částech nemovité věci - tj. pozemku parc. č. 4014/2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 2174 a pozemku parc. č. 4014/1 zahrada o výměře 327 m², dále je vlastníkem podílu o velikosti 1/2 na jednotce garáže č. 2174/15 vymezené v pozemku parc. č. 4014/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 685 m², jehož součástí je budova č.p. 2174, obec Litoměřice, část obce Předměstí a spoluvlastnického podílu o velikosti 314/20000 na společných částech nemovité věci tj. pozemku parc. č. 4014/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 2174 a na pozemku parc. č. 4014/1 zahrada, o výměře 327 m² (dále též „**nemovitosti**“). Tyto nemovitosti jsou dosud zapsány u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, na listu vlastnictví č. 12561, 12570 a 12472 pro obec a katastrální území Litoměřice.

Záměr prodeje nemovitostí byl schválen Radou Města Litoměřice dne 07.09.2020 pod usnesením číslo 469/16/2020. Záměr prodeje nemovitostí byl zveřejněn na úřední desce města od 14.09.2020 do 30.09.2020. Prodej nemovitostí byl schválen Zastupitelstvem Města Litoměřice dne 03.12.2020 pod usnesením číslo 161/5/2020.

II.

Bytová jednotka č. **2174/6** v domě č.p. 2174 č. orient. 6, v ulici Karla IV. v Litoměřicích (dále také jako „**bytová jednotka**“ nebo „**jednotka**“) o velikosti 2+kk s příslušenstvím se nachází v 2. nadzemním podlaží a skládá se z chodby, koupelny, WC, obývacího pokoje s kuchyňským koutem a ložnice. Celková plocha jednotky 71,04 m². Vybavení jednotky se skládá z kuchyňské linky, plynového sporáku, vany, 3 ks umyvadel, WC mísy, topných těles a 5 vodovodních baterií. Ve výlučném užívání vlastníka jednotky je balkon o výměře 4,19 m² přístupný pouze z jednotky (plocha balkonu se nezapočítává do podlahové plochy jednotky).

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně podružného vodoměru a uzavíracích ventilů, rozvody zemního plynu, elektroinstalace, rozvody odpadů apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.

K vlastnictví jednotky dále patří:

- nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení prostor v místnostech,
- nenosné příčky,
- vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotek,
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) včetně hlavního jističe pro danou jednotku,
- vnitřní rozvody zemního plynu od uzávěru k jednotce včetně plynoměru (plynoměr je ve vlastnictví dodavatele zemního plynu) pro danou jednotku,
- vchodové dveře do jednotky,
- právo výhradně užívat sklepní kóji ve společných částech budovy v 1. PP označená číslem 2174/6 (nezapočteno do plochy bytu).

K vlastnictví bytové jednotky č. 2174/6 náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 707/10000 ke společným částem pozemku parc. č. 4014/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 2174 objekt k bydlení, a pozemku parc. č. 4014/1 - zahrada.

Podíl o velikosti 1/2 nebytové jednotky garáže č. **2174/15** v domě č.p. 2174 č. orient. 6, v ulici Karla IV. v Litoměřicích (dále také jako „**jednotka garáže**“ nebo „**garáž**“) o velikosti 31,80 m² se nachází v 1. podzemním podlaží. Vybavení garáže se skládá z vjezdových vrat. Jedná se o jedno stání pro osobní automobil o velikosti 15,90 m².

K vlastnictví jednotky garáže č. 2174/15 náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 314/10000 ke společným částem pozemku parc. č. 4014/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 2174 objekt k bydlení, a pozemku parc. č. 4014/1 - zahrada.

Pro dům č.p. 2174 v ulici Karla IV. v Litoměřicích jsou určeny tyto společné části budovy:

a) společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu nebo nebytového prostoru jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k

užívání bytu nebo nebytového prostoru podle § 1160 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a § 5 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, jsou zejména:

- vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů budovy, obvodové stěny budovy,
- střecha, kterou se rozumí střešní krytina, veškeré tesařské konstrukce střechy, případně parotěsná a pojistná izolace, tepelná izolace, dále všechny klempířské výrobky, svody, žlaby, odvětrání kanalizace, komínové lávky, výlezy, hromosvody apod., včetně výplní výstupních otvorů,
- ventilační průduchy a instalační šachty jako stavební konstrukce v celé své stavební délce,
- schody, vchody a vstupní dveře do Budovy, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic), s výjimkou garážových vrat,
- balkony, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt, nebytový prostor nebo součást bytu, nebytového prostoru.

b) společnými částmi budovy jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt nebo nebytový prostor i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu nebo nebytového prostoru, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.

c) podlahy jsou společnými částmi Budovy, vyjma podlahových krytin v bytě nebo nebytovém prostoru a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí Budovy.

d) společnými částmi Budovy jsou dále:

- přípojky od hlavního vodovodního řadu a přípojky pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z jednotek, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- rozvody elektrické energie až k jističi pro jednotku za elektroměrem (elektroměr je ve vlastnictví dodavatele elektrické energie),
- rozvody zemního plynu od hlavního uzávěru až k uzávěru pro byt nebo nebytový prostor,
- rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt nebo nebytový prostor, nebo k uzávěrům pro byt nebo nebytový prostor, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty nebo nebytový prostor, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů;

to se netýká rozvodů uvnitř bytu nebo nebytového prostoru, včetně vodovodních baterií,

- protipožární zařízení (hydranty, hasicí přístroje), osvětlení společných částí,
- domácí zvoněk, společná televizní anténa a jiné příslušenství Budovy, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno,
- sklepní místnosti - místnost sklepních kójí, sušárna, místnost plynoměrů a místnost kompaktní předávací stanice (výměník tepla) včetně technologického vybavení,
- nepochozí půda, určená k technickým účelům.

Vlastníci jednotek jsou oprávněni užívat výše uvedené společné části společně všem vlastníkům jednotek v domě a současně jsou povinni umožnit jejich revize a přispívat na jejich opravy a údržbu podle výše spoluvlastnického podílu, anebo podle dále stanovených podmínek, je-li v nich stanoveno jinak.

Společné části a spoluvlastnictví na společných částech nemohou být samostatným předmětem převodu. Spoluvlastnické právo ke společným částem je určeno dohodou spoluvlastníků ke každé jednotce a přechází s převodem nebo přechodem jednotky.

III.

Prodávající touto smlouvou prodává bytovou jednotku č. 2174/6 vymezenou v pozemku parc. č. 4014/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 685 m², jehož součástí je budova č.p. 2174, obec Litoměřice, část obce Předměstí a spoluvlastnický podíl o velikosti 707/10000 na společných částech nemovité věci - tj. pozemku parc. č. 4014/2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 2174 a pozemku parc.č. 4014/1 zahrada o výměře 327 m². Dále podíl o velikosti 1/2 na jednotce garáže č. 2174/15 vymezené v pozemku parc.č. 4014/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 685 m², jehož součástí je budova č.p. 2174, obec Litoměřice, část obce Předměstí a spoluvlastnický podíl o velikosti 314/20000 na společných částech nemovité věci tj. pozemku parc. č. 4014/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 2174 a na pozemku parc.č. 4014/1 zahrada, o výměře 327 m², vše v obci a k.ú. Litoměřice, se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi kupujícímu, který je za vydraženou kupní cenu kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

Kupní cena byla stanovena prodávajícím na základě znaleckého posudku č. 2209-20 ze dne 06.04.2020, vypracovaného XXXXX.

IV.

Nemovitosti specifikované v článku I. odst. 1. této smlouvy prodávající prodává za celkovou vydraženou kupní cenu ve výši

2.000.555 Kč

(slovy: dvamiliónypětsetpadesát pět korun českých) kupujícímu.

Část kupní ceny ve výši 50.000 Kč uhradil kupující dne 25.09.2020. Zbývající část kupní ceny ve výši 1.950.555 Kč uhradil kupující rovněž před podpisem této smlouvy na účet prodávajícího č. XXXXX vedený u Komerční banky, a.s. pod VS - 9120004416. Prodávající podpisem smlouvy potvrzuje uhrazení celé kupní ceny.

Poplatek spojený se vkladem práva do katastru nemovitostí, správní poplatek, uhradí kupující.

VI.

Prodávající seznámil kupujícího se stavem převáděných nemovitostí a prohlašuje, že na nich neváznou dluhy, věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní povinnosti.

Převáděné nemovitosti a jejich příslušenství jsou volné a žádné třetí osobě nesvědčí nájemní ani jiné obdobné právo ve smyslu ust. § 1187 občanského zákoníku. Prodávající tedy není v uzavření této smlouvy o převodu nemovitostí omezen ze zákona a ani smluvně.

Prodávající upozorňuje kupujícího, že se za podmínek stanovených zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, stane členem společenství vlastníků jednotek a vstupuje nabytím vlastnictví k převáděné nemovitosti do práv a povinností platných pro vlastníky jednotek v budově č.p. 2174 v ulici Karla IV. v Litoměřicích.

Správu domu a pozemku zajišťuje ke dni podpisu této smlouvy Stanislav Starý, IČO: 43259359, Skalická 200, 411 41 Žitenice, provozovna: Brožíkova 2152/18, 412 01 Litoměřice.

Prodávající prohlašuje ve smyslu § 1186 odst. 2 občanského zákoníku, že na převáděných nemovitostech neváznou ke dni podpisu této smlouvy žádné dluhy související se správou domu a pozemku. Za toto prodávající ručí osobě odpovědně za správu domu.

Na vlastníka nemovitostí přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze smluv o dodávkách pitné vody, odvodu odpadních vod, dodávkách elektrické energie pro společné části domu, dodávkách tepelné energie a teplé užitkové vody, a to v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu ke společným částem domu.

Kupující prohlašuje, že je mu stav převáděných nemovitostí specifikovaných v čl. I. odst. 1. této smlouvy a jejího příslušenství dostatečně znám, že se s ním fyzicky seznámil a nemá k němu výhrad.

VI.

Kupující nabude vlastnictví k převáděným nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice. Do té doby jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány.

Smluvní strany se zavazují podat návrh na vklad práva na základě této smlouvy bez zbytečného odkladu po jejím podpisu.

V případě, že by bylo řízení o vkladu práva přerušeno, zastaveno či návrh na vklad zamítnut, překážky bránící řádnému povolení vkladu se zavazují smluvní strany odstranit takovým způsobem, aby byl předmět této smlouvy naplněn.

VII.

Prodávající Město Litoměřice touto doložkou ve smyslu příslušných ustanovení zákona číslo 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že tato kupní smlouva byla uzavřena po splnění všech zákonných podmínek, jimiž uvedený zákon podmiňuje platnost tohoto právního jednání.

Nedílnou součástí této smlouvy je příloha - půdorysy všech podlaží budovy znázorňující polohu bytových jednotek a společných částí budovy.

Město Litoměřice, jako povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), tuto doložku potvrzuje, že pro platnost a účinnost tohoto právního jednání splní povinnosti uložené uvedeným zákonem, tedy že tuto smlouvu zveřejní v ISRS.

Smluvní strany jsou si vědomy, že Město Litoměřice je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a tímto vyslovují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v ISRS na dobu neurčitou a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuveřejňují.

Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že ve smyslu § 1770 občanského zákoníku mezi sebou před uzavřením této smlouvy ujednaly dohodu, podle které je tato smlouva platně uzavřena dnem podpisu poslední ze smluvních stran.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv (ISRS).

Smluvní strany prohlašují, že si obsah této smlouvy před podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana a jeden bude předložen příslušnému katastrálnímu úřadu spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

V Litoměřicích dne:

V Litoměřicích dne:

.....

Mgr. Karel Krejza
místostarosta Města Litoměřice

.....

Ing. Jan Brabec