

Smluvní strany:


**Město Znojmo**

se sídlem Obrokova 1/12, 669 22 Znojmo

IČO 00293881

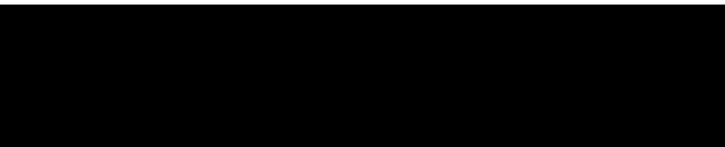
jednající Ing. Jakubem Malačkou, MBA, starostou

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 § 1186 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“), tuto

**Smlouvu o převodu vlastnictví nebytové jednotky**

(dále jen „**smlouva**“)

č. 922016/2021

**Preambule**

**Výklad základních pojmů**

Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení, vyskytující se v této smlouvě (včetně jejich 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, popř. nebytové jednotky, (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 nebytového prostoru**

Podlahovou plochu nebytového prostoru tvoří dle § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým a nebytovým spoluvlastnictvím, půdorysná plocha všech místností nebytového prostoru, včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř nebytového prostoru, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících nebytový prostor včetně jeho povrchových úprav. K nebytovému prostoru náleží a je do jeho podlahové plochy započítáno i WC, umístěné na chodbě, mimo tento nebytový prostor.

**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 jednotky specifikované v čl. II této smlouvy, má zájem stát se vlastníkem této jednotky a že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní sjednané a z ní vyplývající.

**Článek II.**  
**Předmět převodu**

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

1. Jednotka číslo 2524/16 je vymezená v pozemku parcelní číslo 3647/16, jehož součástí je bytový dům číslo popisné 2522, 2523, 2524, 2525. Jednotka se skládá z nebytového prostoru a z podílu na společných částech nemovité věci o velikosti 3596/346008.

Podlahová plocha nebytového prostoru: 35,96 m<sup>2</sup>  
Nebytový prostor je umístěn v 1. PP.

Vybavením nebytového prostoru jsou veškeré jeho vnitřní instalace, (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady, kromě stoupacích vedení) včetně uzavíracích ventilů, podlahová krytina, nenosné příčky, dveře nacházející se uvnitř jednotky, otopná tělesa, 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 nebytového prostoru 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 nevznou 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 dohodou smluvních stran v souladu se „Zásadami prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma“ ve znění dodatků schválenými Zastupitelstvem města Znojma a činí celkem 480.000 Kč (slovy: čtyři sta osmdesát tisíc 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.**

#### **Daně a poplatky**

1. Daň z nabytí nemovité věci uhradí v souladu se zákonem 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 VII.**

#### **Ostatní ujednání**

1. Nabyvatel prohlašuje, že nemá ke dni uzavření této smlouvy vůči převodci a ani vůči organizaci zřízené převodcem Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace, IČO 00839060, žádný dluh

po lhůtě splatnosti. Pokud se po uzavření této smlouvy zjistí, že ke dni uzavření této smlouvy nabyvatel měl vůči převodci či uvedené příspěvkové organizaci jakýkoliv dluh po lhůtě splatnosti, a to z jakéhokoliv právního důvodu, dohodly se smluvní strany, že převodce vyzve písemně nabyvatele k uhrazení takového dluhu a nabyvatel takový dluh uhradí do 15ti dnů po doručení výzvy k jeho zaplacení. Neuhradí-li nabyvatel takový dluh ve sjednané 15ti denní 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.

2. Nabyvatel se zavazuje uhradit převodci sjednané nájemné za užívání převáděné jednotky a úhrady za služby s nájmem spojené ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva předmětu převodu do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany si s ohledem na současné faktické užívání převáděné jednotky nabyvatelem sjednávají, že nedojde k fyzickému předání předmětu převodu a uzavřením této smlouvy se předmět převodu má za řádně předaný nabyvateli. Na nabyvatele přechází nebezpečí vzniku škody na předmětu převodu dnem následujícím po dni uzavření této smlouvy.
4. Nabyvatel je povinen zajistit, že po dobu nejméně 2 (dvou) let ode dne uzavření této smlouvy bude jednotka využívána výhradně jen jako kancelář, sklad a nikoliv k jinému účelu, přičemž tento závazek je povinen splnit bez ohledu na to, zda bude jednotku užívat sám či ji bude užívat jiná osoba. Bude-li předmět převodu nabyvatel dále převádět, je povinen zajistit, aby i nový vlastník jednotky povinnost sjednanou v předchozí větě splnil a jednotka byla po sjednanou dobu využívána jen k uvedenému účelu. V případě, že nabyvatel poruší některou svou povinnost sjednanou v tomto odstavci smlouvy, zavazuje se uhradit převodci smluvní pokutu ve výši odpovídající 40% celkové kupní ceny sjednané v čl. V odst. 1 této smlouvy. Vznikne-li převodci nárok na smluvní pokutu, je nabyvatel povinen smluvní pokutu zaplatit do 15ti dnů ode dne, kdy byl převodcem k jejímu zaplacení písemně vyzván.
5. Nabyvatel se zavazuje, že po dobu 1 (jednoho) roku ode dne uzavření této smlouvy nepřevéde své vlastnické právo k předmětu převodu na třetí osobu, a to ani úplatně, ani bezúplatně a ani jako nepeněžitý vklad společníka do základního kapitálu společnosti či družstva. V případě, že nabyvatel poruší svou povinnost sjednanou v tomto odstavci smlouvy, zavazuje se uhradit převodci smluvní pokutu ve výši odpovídající 40% celkové kupní ceny za předmět převodu sjednané v čl. V odst. 1 této smlouvy. Vznikne-li převodci nárok na smluvní pokutu, je nabyvatel povinen smluvní pokutu zaplatit do 15ti dnů ode dne, kdy byl převodcem k jejímu zaplacení písemně vyzván.

#### **Článek VIII.**

##### **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 povinni 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 IX.**

##### **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 posledním 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. Právo vlastnické a veškerá práva a povinnosti s ním spojená přecházejí ve prospěch nabyvatele dnem rozhodnutí o povolení vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo, a to s účinností ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy katastrálnímu úřadu. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že do rozhodnutí o povolení vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí jsou svými smluvními projevy vázáni.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – schémata všech podlaží domu, které určují polohu jednotlivých jednotek a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách jednotek.
4. Záměr města Znojma prodat nemovité věci, jichž se tato smlouva týká, byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce od 20.05.2020 do 04.06.2020, před projednáním v orgánech města podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
5. Prodej předmětu převodu byl schválen usnesením Zastupitelstva města Znojma číslo 77/2020, pod bodem číslo 3575, ze dne 10.08.2020, podle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
6. 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.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, porozuměly jejímu obsahu, že je projevem jejich vážné a svobodné vůle, že není uzavírána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Ve Znojmě dne

Ve Znojmě dne

.....  
nabyvatel

.....  
Ing. Jakub Malačka, MBA  
starosta města Znojma  
převodce