



MUJIP0093N9U

SMLO2100020P

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

**Město Jilemnice**, IČ 00275808  
Masarykovo náměstí čp. 82, 514 01 Jilemnice  
zastoupené starostou Bc. Davidem Hlaváčem

ve smlouvě dále jen jako prodávající

a

manželé **Petr Hauschwitz**, narozen [redacted] a **Monika Hauschwitzová**,  
narozena dne [redacted] oba bytem [redacted]

ve smlouvě dále jen jako kupující

ve smlouvě společně dále jen jako smluvní strany

tuto

## **kupní smlouvu o koupi nemovité věci**

### **I.**

#### **Prohlášení o způsobilosti**

Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

### **II.**

#### **Předmět smlouvy**

1) Prodávající prohlašuje, že je na základě § 1 zákona č. 172/91 Sb., kolaudačního rozhodnutí čj. SÚ/510/2001/Pl, právní účinky ke dni 5.9.2001 a Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ze dne 27.1.2021, právní účinky ke dni 3.2.2021, výlučným vlastníkem **jednotky č. 1095/2, byt**, vymezené ve smyslu ustanovení zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve stavební parcele p. č. 1228/13 o výměře 265 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Jilemnice a v obci Jilemnice se spoluvlastnickým podílem ve výši 1202/8875 na společných částech věci, který je součástí jednotky. Společnou část věci tvoří spoluvlastnický podíl ve výši 1202/8875 na společných částech **bytového domu čísla popisného 1095** v části obce Jilemnice, který je součástí stavební parcely číslo 1228/13 o výměře 265 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl ve výši 1202/8875 na společných částech nemovitých věcí, kterými jsou stavební parcela číslo **1228/13** o výměře 265 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, a pozemková parcela číslo **1228/15** o výměře 81 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, to vše v katastrálním území Jilemnice a v obci Jilemnice, zapsané Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrálním pracovištěm Semily, na LV č. 3685 a 3684.



V.  
**Závěrečná ustanovení**

1) Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu. Vlastnictví k jednotce, jež je předmětem převodu dle této smlouvy, přechází na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Právní účinky vznikají na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Smluvní strany dohodly, že návrh na povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy podá u příslušného katastrálního úřadu prodávající, a to do 7 dnů po podpisu oběma smluvními stranami.

2) Smlouvu lze měnit a doplňovat jen písemnými číslovanými dodatky, podepsanými smluvními stranami. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylu, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.

3) Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména ustanovením § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.


4) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom a jeden bude předložen katastrálnímu úřadu spolu s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva.

5) Kupující bere na vědomí, že smlouvy s hodnotou předmětu převodu přesahující 50 tis. Kč bez DPH včetně dohod, na základě kterých se tyto smlouvy mění, nahrazují nebo ruší, zveřejní prodávající v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb. Kupující výslovně souhlasí s tím, aby smlouva byla v plném rozsahu v registru smluv zveřejněna. Kupující prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství a uděluje svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

*Příloha č. 1: Popis jednotky*

*Příloha č. 2: Půdorysné schéma*

V Jilemnici dne 21. 07. 2021

  
Bc. David Hlaváč  
starosta města

  
Petr Hauschwitz

  
/ Monika Hauschwitzová

Příloha č. 1

**Jednotka č.1095/2 je byt 3+1, umístěný v 1.podzemním podlaží a v 1.nadzemním podlaží.**

Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím je **120,20m<sup>2</sup>.**

podlaží	místnost	podl. plocha m2	
1.NP	chodba	13,76	
	kuchyň	11,11	
	pokoj	27,11	
	pokoj	16,04	
	pokoj	14,91	
	koupelna	6,90	
	WC	1,54	
1.PP	sklep S2	22,00	
	<b>podlahová plocha místností</b>	<b>113,37</b>	
	pod svislými konstrukcemi	6,85	
	<b>podlahová plocha celkem</b>	<b>120,22</b>	
	<b>zaokrouhleno</b>	<b>120,20</b>	
	balkon B2	5,37	nezapočítává se do PP bytu

Vybavení jednotky – vybavení kuchyně, vybavení koupelny a WC, ústřední topení s radiátory s plynovým kotlem včetně ohřevu vody, osvětlení, domácí telefon, zvonek.

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (rozvody vody, kanalizace, ústřední topení, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení s odbočnými uzavíracími ventily).

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní omítky, bytové jádro, bytové a vnitřní dveře, okna a balkonové dveře.

Vlastník jednotky číslo 1095/2, bytu, má právo výlučně užívat balkon B2, který je přímo přístupný z této jednotky a který patří do společných částí domu.

Předmět převodu vlastnictví je ohraničen vstupními dveřmi do jednotky a do příslušenství umístěného mimo jednotku (např. sklep, komora), hlavními bytovými uzávěry přívodu vody a hlavním elektrickým jističem.

K vlastnictví jednotky č.1095/2, bytu, patří spoluvlastnický podíl o velikosti **1202/8875** na společných částech nemovité věci, který je ve smyslu ustanovení § 1161 zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku, stanoven poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v nemovité věci.

Ve smyslu ustanovení § 1166, odstavec 1, písmeno b)1. zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku, je určen účel užívání jednotky – bydlení.

## **Určení společných částí domu a společných částí nemovité věci**

1. společnými částmi domu jsou:
  - a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu, obvodové stěny prostorově ohraničující byt (i nenosné stěny), všechny svislé nosné konstrukce uvnitř bytu (stěny, sloupy, pilíře)
  - b) konstrukce střechy včetně izolací, střešní krytiny, výstupních otvorů, hromosvodů, svodů dešťových vod vnitřních i vnějších
  - c) venkovní schody, vchody, vstupní dveře, vnitřní schodiště a chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna)
  - d) balkony a lodžie i v případě, že jsou přístupné pouze z jednotky, bytu, dveře z těchto prostorů, tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z jednotky, bytu, jsou ve výlučném užívání vlastníka příslušené jednotky
  - e) prostory ve výkresové části označené jako zádveří Z1 chodba CH1, chodba CH2, chodba CH3, schodiště SCH1, sklep SA, sklep SB, schodiště SCH2, lodžie L1 a balkony B1 a B2, schodiště SCH3, lodžie L2 a balkony B3 a B4, schodiště SCH4, lodžie L3, to vše nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako bytová jednotka nebo součást bytové jednotky
  - f) podlahy vyjma podlahových krytin v bytě včetně protihlukové a tepelné izolace je-li součástí podlahové krytiny
  - g) rozvody vody studené včetně stoupacích šachet, až poměrovým měřidly pro byt, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů
  - h) rozvody elektrické energie až k přechodovým svorkám za elektroměrem
  - i) protipožární zařízení (hydrant, PHP), osvětlení společných částí
  - j) veškerá zařízení vzduchotechniky (odvětrání kuchyní, koupelen) až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná
  - k) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu
  - l) rozvody telefonu, domácí zvonek
  - m) přípojka vodovodu od hlavního řádu
  - n) přípojka elektro od hlavního vedení
  - o) přípojka kanalizace až po hlavní řád
  - p) přípojka plynu od hlavního řádu
  - q) domovní potrubí pro odvádění dešťových vod
  - r) okapový chodník
2. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech domu a společných částech nemovité věci jsou stanoveny ve smyslu ustanovení § 1161 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v nemovité věci. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke společným částem domu a společným částem nemovité věci.

jednotka č.	podlahová plocha	spoluvlastnický podíl
1095/1	135,10	1351/8875
1095/2	120,20	1202/8875
1095/3	98,10	981/8875
1095/4	98,10	981/8875
1095/5	60,40	604/8875
1095/6	157,60	1576/8875
1095/7	157,60	1576/8875
1095/8	60,40	604/8875
	887,50	

3. ve společných částech nemovité věci jsou **společné části**, vyznačené v příloze č.1 této dohody určeny takto:

podlaží	prostor			
1.PP	zádveří Z1			
	chodba CH1			
	chodba CH2			
	chodba CH3			
	schodiště SCH1			
	sklep SA			
	sklep SB			
1.NP	schodiště SCH2			
	balkon B1			
	balkon B2			
	lodžie L1			
2.NP	schodiště SCH3			
	balkon B3			
	balkon B4			
	lodžie L2			
3.NP	schodiště SCH4			
	lodžie L3			

4. ve společných částech domu jsou **společné části** užívané ke konkrétním bytům, vyznačené v příloze č.1 této smlouvy určeny takto:

podlaží	prostor	plocha m2		
1.NP	balkon B1 u jednotky č.1095/1	5,37		
	balkon B2 u jednotky č.1095/2	5,37		
	lodžie L1 u jednotky 1095/1	2,58		
2.NP	balkon B3 u jednotky č.1095/3	5,37		
	balkon B4 u jednotky č.1095/4	5,37		
	lodžie L2 u jednotky 1095/5	2,58		
3.NP	lodžie L3 u jednotky 1095/8	2,58		

Ve smyslu ustanovení § 1160, odstavec 2 zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku, který nese název společné části, společnou částí nemovité věci je stavební parcela číslo 1228/13 o výměře 265m2 zastavěná plocha a nádvoří, součástí stavební parcely číslo 1228/13 je stavba bytového domu čísla popisného 1095, v části obce Jilemnice, a pozemková parcela číslo 1228/15 o výměře 81m2 trvalý travní porost, zapsaných na listu vlastnictví č.10001 vše v katastrálním území Jilemnice, v obci Jilemnice. Vlastnická práva k těmto nemovitým věcem jsou zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.

jednotka č.	podlahová plocha	spoluvlastnický podíl	
1095/1	135,10	1351/8875	
1095/2	120,20	1202/8875	
1095/3	98,10	981/8875	
1095/4	98,10	981/8875	
1095/5	60,40	604/8875	
1095/6	157,60	1576/8875	
1095/7	157,60	1576/8875	
1095/8	60,40	604/8875	
	887,50		

#### **Práva a závazky týkající se nemovité věci**

Z vlastníka budovy na vlastníky jednotek přecházejí tato práva a závazky, týkající se budovy a jejich společných částí:

1. Na budově a pozemku nevážnou žádná zástavní práva, věcná břemena nebo jiná omezení vlastnických práv.
2. Na vlastníky jednotek přechází práva a závazky v souvislosti s uzavřením smluv na odběr pitné vody a stočného, odvozu domovního odpadu, odběru el. energie pro společné části domu. V době zápisu prohlášení vlastníka vkladem do katastru nemovitostí jsou tyto smlouvy vlastníkem budovy platně uzavřeny.

#### **Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce**

1. Vlastník budovy pověřuje správou budovy a jednotek v čp.1095 tohoto správce:
  - a) [REDAKCE]
2. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem, a tímto prohlášením. Jinak se vztahy řídí usnesením shromáždění vlastníků jednotek.
3. Vlastník má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluzívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku, pokud neslouží pouze některým vlastníkům.
4. Jednotky v domě – byty, jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků. Jestliže by se jednalo o změnu účelu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas.

5. Podmínky pro využívání společných částí budovy budou uvedeny ve smlouvě o správě budovy. Podmínky mohou být změněny na základě rozhodnutí vlastníků jednotek v budově.
6. Vlastník je povinen uzavřít smlouvu o správě s určeným správcem.
7. Způsob úklidu v domě bude stanoven dohodou.
8. Na společné vlastnictví se musí uzavřít nejméně toto pojištění: živelní a odpovědnostní. Ostatní nepovinné druhy pojištění lze sjednat pouze na náklad příslušného vlastníka.

### **Hospodaření domu**

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

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů.
2. Správce je povinen evidovat náklady za každý dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě.
3. Končí-li správce svoji činnost, musí před ukončením své činnosti předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl.
4. Náklady na správu domu představují zejména:
  - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu, případně pozemku příslušejícího k domu
  - b) pojištění domu
  - c) spotřeba energií ve společných částech domu (voda, elektřina)
  - d) spotřeba studené vody v jednotkách včetně stočného
  - e) ostatní náklady vztahující se přímo k domu

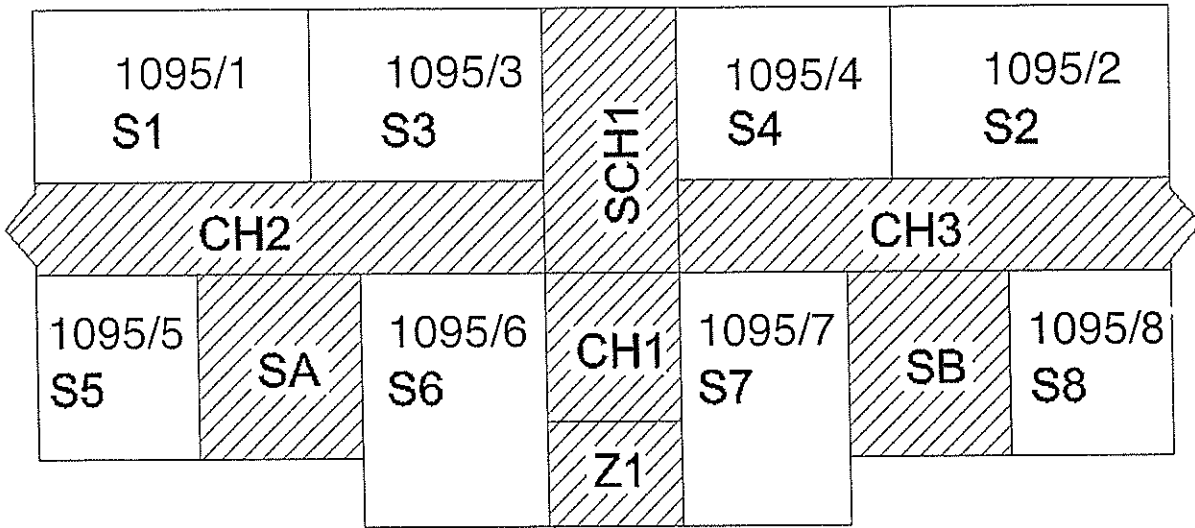
Na úhradě uvedených nákladů se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu, popř. podle hodnot naměřených na poměrových bytových měřidlech, nebo způsobem stanoveným ve smlouvě o správě domu. Skutečný způsob úhrady nákladů se vždy řídí ustanoveními smlouvy o správě domu.

5. V případě nedostatečné výše finanční částky na provozním účtu domu pro krytí nákladů na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu, s ohledem na havarijní stav budovy nebo jejich vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plně a nerušený výkon svých práv, spojených s užíváním jednotky, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého podílu na společných částech domu a zastavěného pozemku.
6. Kromě záloh dle bodu 5. je vlastník jednotky povinen hradit správci stanovenou částku za výkon správy domu.

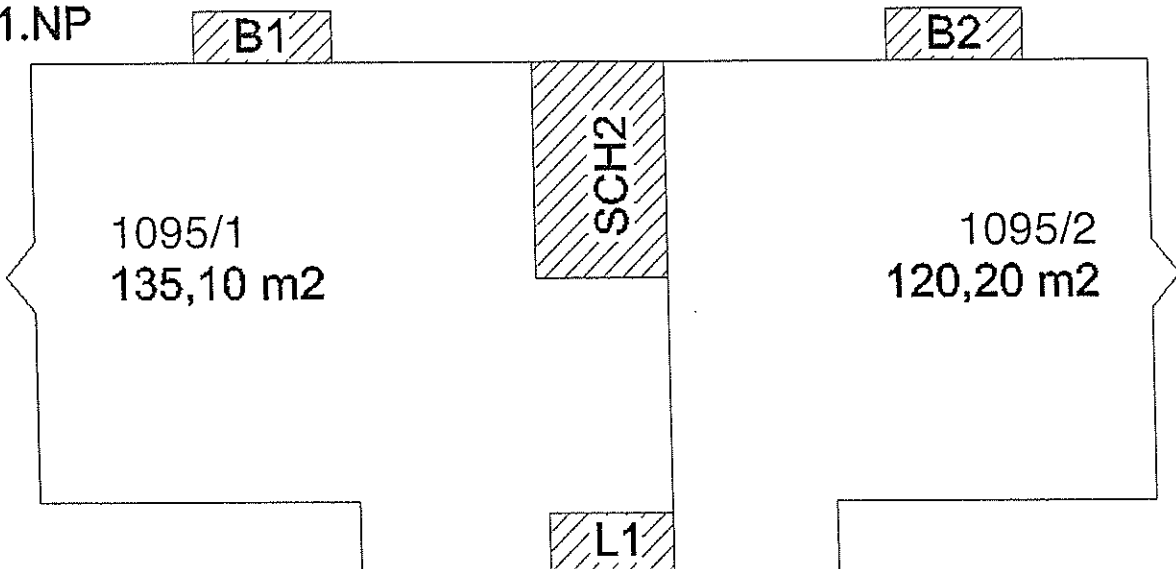


č.p. 1095 Jilemnice

1.PP



1.NP

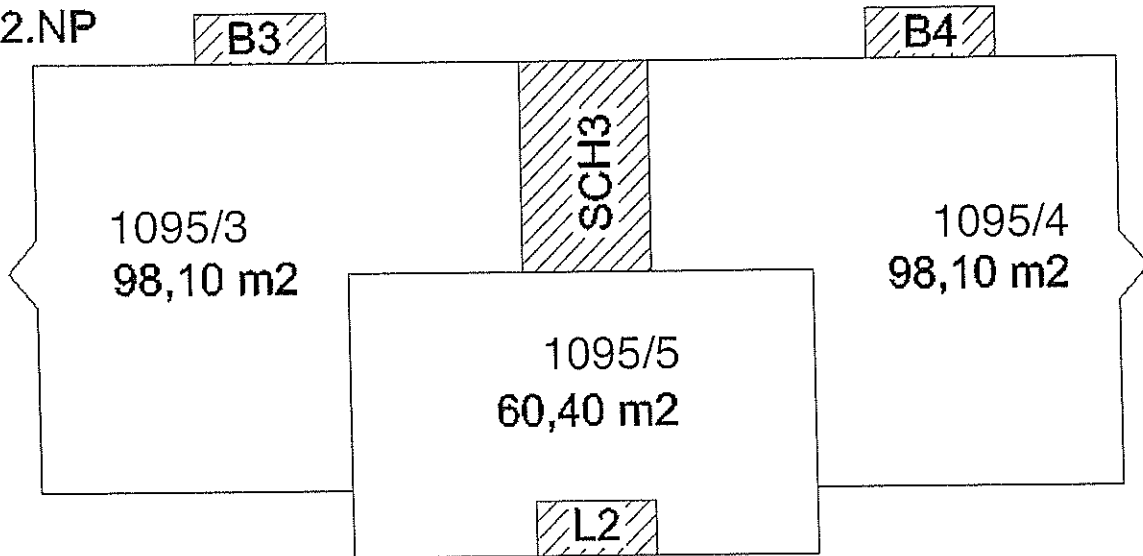


 JEDNOTKY

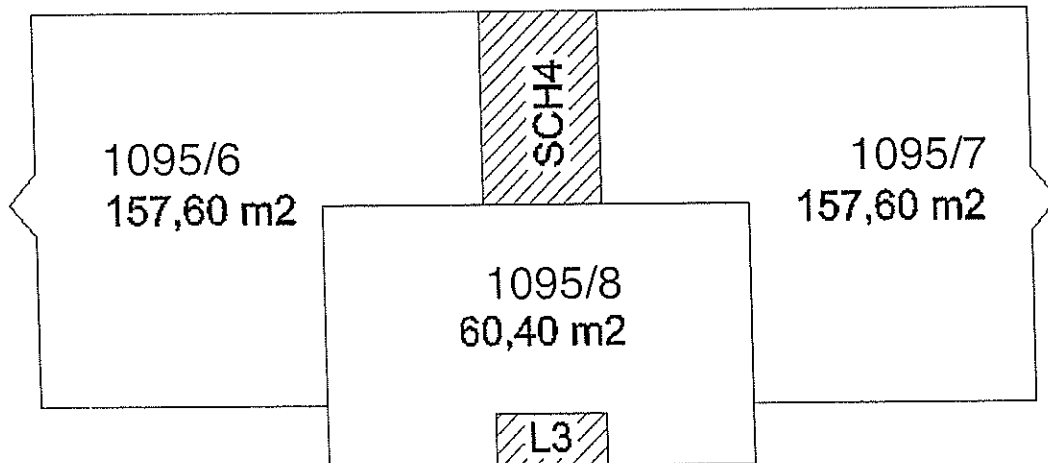
 SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU

č.p. 1095 Jilemnice

2.NP



3.NP



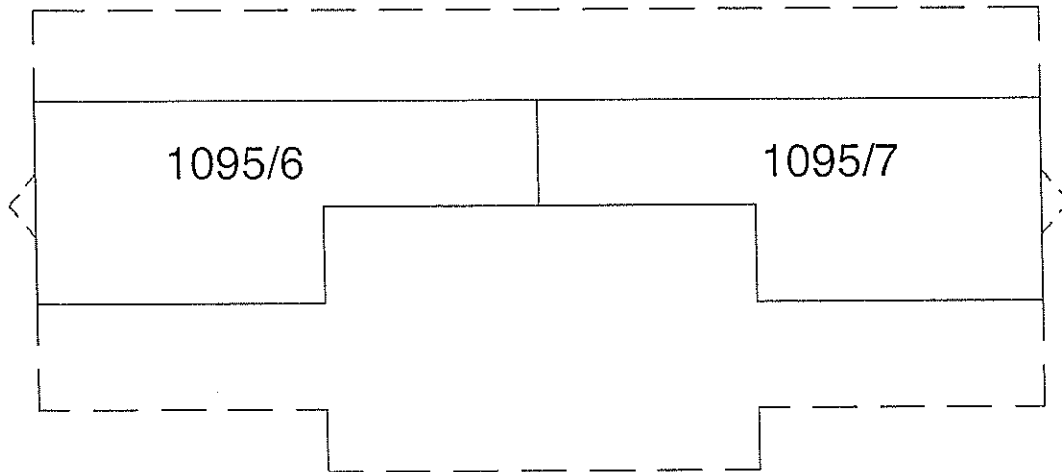
JEDNOTKY



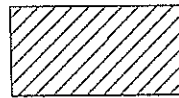
SPOLEČNÉ  
ČÁSTI DOMU

č.p. 1095 Jilemnice

4.NP



JEDNOTKY



SPOLEČNÉ  
ČÁSTI DOMU