

Kupní smlouva č. 20/09526/21

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník), mezi smluvními stranami

1. **město Uherský Brod**, IČO 00291463
Masarykovo nám. 100, 688 01 Uherský Brod
zastoupeno Ing. Petrem Vránou, místostarostou
bankovní spojení: č. ú. [REDACTED] Komerční banka, a. s., VS [REDACTED]
(dále jen prodávající)

a

2. **Ladislav Sedláček**, r. č.: 45 [REDACTED]
bytem [REDACTED] Uherský Brod
(dále jen strana kupující)

zní takto

I.

Úvodní ustanovení

1. Proávající prohlašuje, že na základě jeho prohlášení (z 07. 07. 2021, s právními účinky zápisu ke dni 07. 07. 2021, sp. zn. V-2840/2021-742), jakožto vlastníka, o rozdělení práva k nemovité věci (pozemku, jehož součástí je budova) na vlastnické právo k jednotkám (dle ust. § 1166 a násl. občanského zákoníku) bylo do katastru nemovitostí vedeného pro katastrální území Uherský Brod, Katastrálním pracovištěm Uherský Brod (dále jen katastrální úřad) zapsáno jeho vlastnické právo k:
bytům nacházejícím se v budově č. p. 1380 (dále jen Budova) a k nim příslušející spoluvlastnické podíly ke společným částem nemovité věci, tj. k pozemku **p. č. st. 1707** o výměře 279 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bytového domu **č. p. 1380** (dále jen Pozemek), to vše v katastrálním území a obci Uherský Brod vedené u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod (listy vlastnické č. 10778, 10779).
2. Proávající prohlašuje, že v Budově je celkem 15 jednotek, z toho 12 bytových, 2 provozovny nebo dílny a 1 jiný nebytový prostor. Dále prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětu kupní smlouvy, specifikovaného v čl. II. odst. 4 smlouvy, a že vymezení jednotek, společných částí nemovité věci i způsobu stanovení podílů na společných částech nemovité věci, zůstává ke dni podpisu smlouvy zachováno ve shodě s prohlášením vlastníka dle čl. I. odst. 1 smlouvy.
3. Strana kupující prohlašuje, že užívala předmět kupní smlouvy dle čl. II odst. 4 smlouvy na základě nájemní smlouvy ze dne 14. 09. 1972.

II.

Předmět kupní smlouvy

4. Předmětem smlouvy je úplatný převod vlastnického práva k **jednotce č. 1380/6** vymezené v Pozemku (dle ust. § 1159 občanského zákoníku) o celkové výměře podlahové plochy s příslušenstvím 56,8 m², která zahrnuje:
 - byt č. 3 o velikosti 2+1 umístěný ve 4. nadzemním podlaží Budovy (dále jen Byt) vč. skladu č. 1380/6 a 1380/6a umístěného v suterénu Budovy a

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 568/11310 na společných částech nemovité věci, tj. Pozemku (společně dále jen Jednotka).
- 5. Plán Budovy a schéma určující umístění Bytu v Budově včetně grafického znázornění společných částí nemovité věci a údajů o podlahových plochách – tvoří přílohu č. 1 smlouvy.
- 6. Jednotka se sestává z následujících místností a příslušenství:

a) obývacího pokoje	15,27 m ²
b) pokoje	12,87 m ²
c) kuchyně	13,36 m ²
d) předsíň	2,82 m ²
e) koupelny s WC	4,83 m ²
f) plocha vnitřních konstrukcí	3,54 m ²
g) skladu č. 1380/6	0,81 m ²
h) skladu č. 1380/6a	3,30 m ²
- 7. K Jednotce dále náleží právo užívat společnou část Budovy přístupnou z Jednotky, a to balkón o výměře 1,08 m², který se nezapočítává do celkové podlahové plochy Jednotky.
- 8. Nebude-li smluvními stranami dodatečně a písemně sjednáno jinak, k Jednotce náleží, a je s ní převáděno, vlastnické právo k vybavení Bytu:

a) kuchyňská linka s dřezem	1 ks
b) sporák	1 ks
c) nástěnná plynová topidla	3 ks
d) plynový ohříváč vody	1 ks
e) vana	1 ks
f) umývadlo	1 ks
g) WC - mísa se splachovací nádrží	1 ks
h) vodovodní směšovací baterie	2 ks
i) vodovodní směšovací baterie vanová	1 ks
j) listovní schránka	1 ks
k) domovní zvonek	1 ks
l) zásuvka STA	1 ks
- 9. Součástí Bytu jsou vnitřní instalace - potrubní rozvody teplé a studené vody, plynu včetně bytových uzávěrů, mimo hlavní stoupací rozvodné potrubí, elektroinstalace včetně hlavního bytového jističe, kanalizace mimo hlavní kanalizační svod.
- 10. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a vnitřní okna, vnitřní strana vstupních dveří, vnitřní strana venkovních výplň otvorů Jednotky a skladů.
- 11. Společnými částmi nemovité věci ve smyslu ust. § 1160 občanského zákoníku jsou:
 - a) pozemek jako zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 1707 o výměře 279 m², na pozemku je budova č. p. 1380,
 - b) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny jednotek a společných prostor, průčelí a štít, okapový chodník,
 - c) střecha včetně konstrukcí nad střechou, podkroví, hromosvod, vodorovné konstrukce, schodiště, vstupy do domu,
 - d) výplně otvorů přístupné ze společných částí a z jednotek, tvořící obvodový plášť domu včetně výkladců, mimo část výkladce, která vstupuje mimo obvodovou stěnu do vnitřního prostoru jednotky,
 - e) sklady v suterénu
 - f) stoupací a ležaté potrubí rozvodu studené vody, rozvod plynu po hlavní bytové uzávěr, kanalizace po připojení bytových jednotek, společná domovní anténa (STA), domovní silnoproudé a slaboproudé rozvody (telekomunikace, rozvody domovního telefonu),
 - g) vzduchotechnická instalace, komíny,
 - h) venkovní chodníky a schodiště zajišťující přístup na pozemek a na veřejnou komunikaci,
 - i) přípojky - kanalizace a vodovod, které nejsou ve vlastnictví dodavatelů
- 12. Všechny společné části nemovité věci mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.
- 13. V Budově jsou jako společné části sloužící k vylučnému užívání vlastníků jednotek balkóny přístupné z jednotek č. 1380/1 až č. 1380/12.

14. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na Pozemku a na společných částech Budovy, která je jeho součástí, se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě, nebo celkové ploše části jednotek, kterým je společná část vyhrazena.
15. Jednotku č. 1380/6 specifikovanou v čl. II. odst. 4 smlouvy prodávající tímto prodává a odevzdává straně kupující do jejího vlastnictví a strana kupující ji do svého vlastnictví kupuje a přejímá za níže dohodnutou kupní cenu.

III.

Kupní cena a platební podmínky

16. Kupní cena za prodej Jednotky se stanovuje v souladu s usnesením Zastupitelstva města Uherský Brod z 28. 06. 2021 č. 470/18/21 ve výši 1.250.000 Kč (slovy: Jedenmiliondvěstapadesát tisíc korun českých).
17. Strana kupující prohlašuje, že uhradí prodávajícímu kupní cenu Jednotky dle předchozího odstavce na jeho účet, a pod variabilním symbolem, uvedenými v záhlaví smlouvy do 15 dnů ode dne podpisu smlouvy a před podáním návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud zjistí, že toto prohlášení je nepravdivé. Takové prohlášení je považováno za podstatné porušení smlouvy.

IV.

Společenství vlastníků jednotek, zajišťování správy

18. Prodávající prohlašuje, že schválením stanov jediným vlastníkem v souladu s ustanovením § 1200 odst. 1 občanského zákoníku dojde k založení společenství vlastníků jednotek, a to Společenství vlastníků bytového domu Větrná 1380, Uherský Brod.
19. SVJ je právnickou osobou, korporací, založenou za účelem správy nemovité věci – domu a pozemku. Členství v SVJ jakož i všechna práva a povinnosti z něj vyplývající jsou svázána se vznikem vlastnického práva k jednotce. Správa budovy a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Ostatní práva a povinnosti vztahující se k SVJ se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a stanovami SVJ.
20. Orgány SVJ jsou shromáždění a předseda společenství. Jejich pravomoci a působnosti jsou blíže vymezeny občanským zákoníkem a stanovami.
21. Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
22. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu budovy a pro užívání společných částí, jakož i občanským zákoníkem a stanovami SVJ a dále též zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do budovy či jednotky.
23. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.
24. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vyúčtovat a vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby (dluhem jsou nezaplacené zálohy na tyto platby i nedoplatky z jejich vyúčtování). Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce uvedené v předcházejícím bodě. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce společenství.
25. Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci, pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ, příspěvky na správu budovy a pozemku, náhrada nákladů za služby a další finanční povinnosti členů SVJ jsou blíže vymezeny ve stanovách SVJ, přičemž strana kupující se zavazuje tyto dodržovat a řádně a včas hradit SVJ příslušné platby.

26. Prodávající prohlašuje, že není vůči SVJ v prodlení s plněním žádných svých závazků vztahujících se k převáděné bytové Jednotce, zejména pak finanční povinností ve vztahu ke správě Budovy a Pozemku.

V.

Prohlášení o právech a závazcích, daň a nároky

27. Prodávající prohlašuje, že seznámil stranu kupující s právním i faktickým stavem Jednotky.
28. Prodávající dále prohlašuje, že na Jednotce neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní vady.
29. Prodávající dále prohlašuje, že Budovy, ve které se nachází převáděná bytová jednotka, se týkají práva:
- odebírat pitnou vodu z vodovodu Slováckých vodáren a kanalizací a.s.,
 - odkanalizování odpadních vod do kanalizačního řádu Slováckých vodáren a kanalizací a.s.,
 - odebírat elektrickou energii ve společných prostorách.
30. Strana kupující prohlašuje, že si Jednotku před podpisem smlouvy prohlédla, že je jí znám její právní i faktický stav, a že jí v tomto stavu do svého vlastnictví bez výhrad přijímá.
31. Prodávající prohlašuje, že splnil všechny daňové a poplatkové povinnosti dosud uložené, které přímo souvisejí s vlastnictvím nemovitosti.
32. Smluvní strany berou na vědomí, že poplatníkem daně z příjmů dle zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o dani z příjmů) je prodávající. Prodávající bere na vědomí povinnost podat daňové přiznání, pokud nebude příjem z převodu nemovitosti od daňové povinnosti dle zákona o dani z příjmů osvobozen, a prohlašuje, že je mu znám způsob vyměřování daně z příjmů u příslušného finančního úřadu v souladu se zákonem o dani z příjmů.

VI.

Přechod vlastnictví, zápis do veřejného seznamu a související náklady

33. Vlastnictví k předmětu kupní smlouvy dle čl. II. odst. 4 přechází se všemi právy a povinnostmi na stranu kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Účinky převodu vlastnického práva k nemovitosti nastanou povolením vkladu k okamžiku podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
34. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí předloží katastrálnímu úřadu v zastoupení všech účastníků smlouvy prodávající do třiceti (30) pracovních dnů od úhrady kupní ceny dle čl. III. a nákladů dle čl. VI. smlouvy. Strana kupující tímto zmocňuje prodávajícího k podpisu, podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a k zastupování v řízení před místně příslušným katastrálním úřadem.
35. Náklady spojené s tímto majetkoprávním jednáním nese strana kupující. Tyto náklady zahrnují náklady spojené s pořízením prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, po zaokrouhlení ve výši **1.067 Kč** (uvedená částka byla stanovena poměrem počtu 15 jednotek k celkové výši nákladů 16.000 Kč), náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku na Jednotku ve výši **3.400 Kč** (uvedená částka byla stanovena poměrem počtu 15 jednotek k celkové výši nákladů 51.000 Kč na vypracování znaleckého posudku č. 3667-14/20 a jeho dodatku č. 1 znalcem [redacted]), náklady spojené se zápisem SVJ do veřejného rejstříku ve výši **400 Kč** (uvedená částka byla stanovena poměrem počtu jednotek v Budově, tj. 15 jednotek, k celkové výši nákladů 6.000 Kč) a správní poplatek ve výši **2.000 Kč** spojený s podáním návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí a správní poplatek spojený s úředním ověřením podpisu strany kupující.
36. Strana kupující prohlašuje, že náklady dle předchozího odstavce (tj. náklady spojené s pořízením prohlášení vlastníka, náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku a náklady spojené se zápisem SVJ, celkem 4.867 Kč) uhradí prodávajícímu na jeho účet, a pod variabilním symbolem, uvedeným v záhlaví smlouvy do 15 dnů ode dne podpisu smlouvy a před podáním návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud zjistí, že toto prohlášení je nepravdivé. Takové prohlášení je považováno za podstatné porušení smlouvy.
37. Správní poplatek z návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí uhradí strana kupující prodávajícímu ve formě kolkových známek při podpisu smlouvy.

38. V případě, že katastrální úřad návrh na vklad z jakéhokoliv důvodu zamítne, vyzve k odstranění jeho nedostatků či přeruší řízení, zavazují se smluvní strany učinit vše k odstranění vad, které byly důvodem zamítnutí návrhu či přerušení řízení. Jestliže se tyto vady ukáží jako neodstranitelné, má kterákoli ze smluvních stran právo písemně od této smlouvy odstoupit. Rovněž jestliže kterákoli smluvní strana neposkytne součinnost nezbytnou k odstranění vady ani ve lhůtě 15 dnů poté, co k tomu bude druhou smluvní stranou písemně vyzvána, má druhá smluvní strana právo písemně od této smlouvy odstoupit. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení odstoupení smluvní straně, které bude odstoupení adresováno. Odstoupením se tato smlouva v plném rozsahu ruší.

VII.

Závěrečná ustanovení

39. Smlouvu lze měnit pouze písemnou formou, a to očíslovanými a oběma smluvními stranami podepsanými dodatky anebo novou smlouvou.
40. Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné, že smlouva nebyla sepsána pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran, že právní úkony spojené s uzavřením smlouvy učinily svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní, a že si smlouvu přečetly a obsahu smlouvy rozumí.
41. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, kdy každé vyhotovení má platnost originálu. Jeden stejnopis smlouvy s ověřenými podpisy předloží smluvní strany na příslušný katastrální úřad jako přílohu návrhu na vklad vlastnického práva do katastrů nemovitostí, po jednom vyhotovení obdrží každý účastník smlouvy.
42. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství dle ustanovení § 504 občanského zákoníku.
43. Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Prodávající zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy.
44. Strana kupující bere na vědomí, že v souladu s ust. § 3 a § 5 zákona o registru smluv ve spojení s ust. § 8b zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím budou prostřednictvím registru smluv zveřejněny její základní osobní údaje v rozsahu: jméno, příjmení, rok narození a obec trvalého pobytu.
45. Smlouva je platná dnem jejího podpisu a účinná dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
46. V souladu s § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií předal prodávající straně kupující při podpisu smlouvy ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti.
47. Nedílnou součástí smlouvy tvoří následující: Příloha č. 1 – Schéma určující polohu jednotek a společných prostor v domě.
48. Smluvní strany prohlašují, že jsou ode dne podpisu smlouvy vázány všemi jejími ustanoveními.

Doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,
Záměr zveřejněn: 03. 06. 2021 – 21. 06. 2021
Schváleno orgánem obce: Zastupitelstvo města Uherský Brod, dne 28. 06. 2021, č. usn.
470/Z18/21

V Uherském Brodě

prodávající



Ing. Petr Vrána
místostarosta

V Uherském Brodě

strana kupující



Ladislav Sedláčik