



Město Kostelec nad Orlicí

se sídlem Palackého náměstí 38, 517 41 Kostelec nad Orlicí

IČO: 002 74 968

zastoupené starostou města panem Františkem Kinským

dále jen **prodávající** na straně jedné

a

manželé

pan **Zdeněk Fabiánek**, r.č. 55

trvale bytem , 517 41 Kostelec nad Orlicí

paní **Eva Fabiánková**, r.č. 61

trvale bytem , 517 41 Kostelec nad Orlicí

dále jen **kupující** na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2079 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a podle ustanovení § 6 a následujících zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) t u t o

KUPNÍ SMLOUVU

**o převodu vlastnictví bytové jednotky a spoluvlastnického podílu
ke společným částem budovy a pozemku**

I.

Označení budovy, pozemku a převáděné jednotky

1. Prodávající, město Kostelec nad Orlicí, prohlašuje, že je mimo jiné i vlastníkem:

a) **jednotky číslo 1045/2 – byt** v budově č.p. 1045 – bytový dům v části obce Kostelec nad Orlicí nacházející se na pozemku - parcele parcelní číslo 727 – zastavěná plocha a nádvoří, dále

b) **spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 6560/72571** vzhledem k celku na společných částech budovy č.p. 1045 – bytový dům v části obce Kostelec nad Orlicí nacházející se na pozemku – parcele parcelní číslo 727 – zastavěná plocha a nádvoří a

c) **spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 6560/72571** vzhledem k celku pozemku – parcely parcelní číslo 727 – zastavěná plocha a nádvoří,

to vše nacházející se v obci a katastrálním území **Kostelec nad Orlicí**.

2. Uvedené nemovité věci jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrálního pracoviště Rychnov nad Kněžnou na listu vlastnictví číslo **3458** a **3459** pro obec a katastrálním území **Kostelec nad Orlicí**.

II.

Předmět převodu

1. Předmětem převodu dle této smlouvy je jednotka číslo **1045/2 - byt** vymezená dle zákona o vlastnictví bytů, nacházející se v 1. nadzemním podlaží se vstupem čelně od vstupu do bytového domu č.p. 1045 v části obce Kostelec nad Orlicí, která se skládá z místností s příslušenstvím o této ploše:

Kuchyň	20,00 m ²
Pokoj	20,00 m ²
Předsíň	7,00 m ²
Koupelna	5,00 m ²
WC	1,50 m ²
Spíž	1,10 m ²
Sklep	11,00 m ²
Balkon	2,55m ² - nezapočítává se do podl. plochy bytu

Celkem podlahová plocha: 65,60 m²

Vybavení jednotky:

- vana	1 ks
- míchací baterie vanová	1 ks
- míchací baterie umyvadlová	1 ks
- umyvadlo	1 ks
- dřez	1 ks
- WC se splachovací nádrží	1 ks
- elektrický boiler 120 l	1 ks
- infrazářič	1 ks
- kamna uhelná	1 ks
- vodoměr SUV	2 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace, osvětlovací tělesa, dveře, vnitřní obklady, apod.). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře včetně zárubní a oken nacházející se uvnitř bytového prostoru, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken. Jednotka je ohraničena vstupními dveřmi z chodby.

2. Dále je předmětem převodu spoluvlastnický podíl o velikosti ideální **6560/72571** vzhledem k celku na **společných částech budovy č.p. 1045 – bytový dům** nacházející se na pozemku – parcele parcelní číslo 727 – zastavěná plocha a nádvoří v obci a katastrálním území Kostelec nad Orlicí.

Společnými částmi budovy jsou:

- a) základy včetně izolací
- b) obvodové a nosné zdivo
- c) sedlová střecha s krytinou
- d) vchod do budovy č.p. 1045
- e) schodiště v č.p. 1045 a odpočívadla
- f) chodby v 1.PP
- g) kočárkárna s kolárnou v 1. PP
- h) prádelna - mandl v 1. PP
- i) kotelna v 1.PP
- j) 2x plynový kotel
- k) veškeré klempířské konstrukce, svody
- l) vodovodní přípojka včetně vodoměru
- m) hlavní rozvody kanalizace, studené vody (včetně stoupaček)
- n) hlavní elektrické rozvody až po bytový rozvaděč
- o) elektrické rozvaděče v č.p. 1045
- p) osvětlovací tělesa společných prostor a chodeb
- q) zvonkový panel u vchodu č.p. 1045
- r) schodišťové vypínače

- s) společná tel. anténa včetně hlavních rozvodů
 - t) okna a dveře přímo přístupné ze společných prostor
 - u) hromosvody 3 ks včetně vedení
 - v) sušáky na prádlo 4 ks na pozemku p.č. 734
 - w) klepadlo 1 ks na pozemku p.č. 734
 - x) dopisní schránky u vchodu č.p. 1045
 - y) venkovní dlažba kolem domu a přístupy ke vchodům
 - z) 5x komín, včetně odvětrání z digestoří
 - aa) 1x zvonkový panel
 - ii) rozvody telekomunikací
- další části bytového domu, které jsou ve společném užívání všech vlastníků jednotek.

V bytovém domě nejsou vymezeny žádné společné části, které by byly v užívání výhradně jen některých vlastníků jednotek.

3. U společných částí budovy dle předchozího bodu se stávají kupující podílovými spoluvlastníky v poměru velikosti podlahové plochy bytové jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnický podíl činí **6560/72571** vzhledem k celku. Spoluvlastnický podíl ke společným částem domu je odvozený od vlastnictví bytu a nemůže být samostatným předmětem převodu vlastnického práva.

4. Předmětem převodu je dále spoluvlastnický podíl o velikosti ideální **6560/72571** vzhledem k celku na pozemku – pozemkové parcele parcelní číslo 727 – zastavěná plocha a nádvoří to vše v obci a katastrálním území Kostelec nad Orlicí. Spoluvlastnický podíl k pozemku je odvozený od vlastnictví bytu a nemůže být samostatným předmětem převodu vlastnického práva.

5. Nemovité věci jsou převáděny bez dluhů, věcných břemen a právních závad, se všemi právy a povinnostmi, jak je dosavadní vlastník užíval, nebo k tomu byl oprávněn. Kupující berou na vědomí a souhlasí s tím, že veškerá práva a závazky týkající se nemovitých věcí přejdou na kupující s převodem vlastnického práva k předmětu převodu, a to v rozsahu odpovídajícím velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, přičemž mezi tyto práva a povinnosti patří zejména práva a povinnosti plynoucí ze smluv uzavřených se společnostmi ČEZ, a.s., AQUA SERVIS, a.s., Generali Pojišťovna, a.s. a paní Jitkou Filipu, IČO: 011 37 573, zajišťující dodávky a služby pro dům č.p. 1045 v Kostelci nad Orlicí.

6. Kupující se zavazují hradit veškeré platby spojené s předmětem převodu, a to zejména úhrady na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a úhrady za služby spojené s užíváním jednotky ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí.

III.

Předkupní právo a rozvazovací podmínka

1. Současnými nájemci předmětné bytové jednotky jsou na základě uzavřené nájemní smlouvy kupující. Z důvodu uvedeného v prechozí větě nebude na základě dohody smluvních stran předmět převodu prodávajícím předáván kupujícím.

2. Kupující jako nájemci předmětné bytové jednotky využili v zákonné lhůtě svého předkupního práva v souladu s ustanovením § 1187 občanského zákoníku.

IV.

Prodej předmětu převodu a úhrada kupní ceny

1. Prodávající touto smlouvou prodává a kupující shora uvedený předmět převodu označený přehledně v čl. II. této smlouvy, tj. označenou jednotku, spoluvlastnický podíl na společných částech domu a spoluvlastnický podíl na označeném pozemku se všemi právy a povinnostmi za vzájemně sjednanou kupní cenu ve výši **1.400.001 Kč** (*slovy: jeden milion čtyři sta tisíc jedna koruna česká*) do společného jmění manželů přijímají a kupují.
2. Kupní cenu ve shora uvedené výši se zavazují kupující uhradit nejpozději do 23.12.2021, a to na účet prodávajícího, číslo účtu 19-1240074329/0800 pod variabilním symbolem: 104502. V případě prodlení s úhradou kupní ceny se kupující zavazují uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. V případě prodlení s úhradou kupní ceny je prodávající dále oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit.
3. Celá kupní cena bude uhrazena kupujícími před předložením kupní smlouvy spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.
4. Předložení kupní smlouvy spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu zajistí prodávající. Prodávající si za tímto účelem ponechá po uzavření kupní smlouvy kromě ostatních vyhotovení i vyhotovení kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy. Kupující obdrží fotokopii kupní smlouvy a potvrzení o tom, že kupní smlouva byla uzavřena. Originální vyhotovení kupní smlouvy předá prodávající kupujícím až po úplném uhrazení kupní ceny.
5. Na základě dohody účastníků této smlouvy se kupující zavazují nejpozději do 23.12.2021 uhradit správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2.000 Kč, a to na účet prodávajícího, číslo účtu 27-1240074329/0800 pod variabilním symbolem: 104502.

V.

Další ujednání

1. Kupující prohlašují, že jim je znám stav předmětu převodu a v tomto stavu jej také za dohodnutou kupní cenu bez připomínek přijímají a kupují.
2. Prodávající seznámil kupující se skutečností, že v rejstříku společenství vedeném Krajským soudem v Hradci Králové je zapsáno Společenství vlastníků bytových jednotek Rudé armády 1045, Kostelec nad Orlicí (dále jen „SVJ“).
3. Před podpisem této smlouvy předal prodávající kupujícím průkaz energetické náročnosti budovy.

VI.

Závěrečná ujednání

1. V souladu s platnými právními předpisy byl záměr prodat nemovité věci uvedené v bodu II. této smlouvy, nacházející se v obci a katastrálním území Kostelec nad Orlicí zveřejněn vývěskou č. j. MUKO-166/2021-mk dne 04.01.2021 a následně byl převod schválen dle § 85 zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění Zastupitelstvem města Kostelec nad Orlicí dne 13.09.2021, číslo usnesení 04/2021 .
2. Tato smlouva bude v souladu s příslušnými ustanoveními zákona číslo 340/2015 Sb. zveřejněna v registru smluv. Zveřejnění zajistí prodávající.

3. Vlastnictví předmětu převodu se všemi právy a povinnostmi dle této smlouvy nabývají kupující vkladem vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to k okamžiku doručení návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu. Od okamžiku uzavření této smlouvy jsou účastníci svými smluvními projevy vázáni.

4. Smluvní strany se zavazují, že společně splní všechny podmínky případně uložené příslušným katastrálním úřadem nezbytné pro vklad vlastnického práva ve prospěch kupujících podle této smlouvy. Smluvní strany se dále zavazují uzavřít spolu pro případ zamítnutí vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do 15 dnů od právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou sjednány touto smlouvou, s opravami vyplývajícími z rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu tak, aby byla způsobilým právním titulem pro vklad vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch strany kupující. Toto ujednání a závazky z něho smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

5. Tato smlouva byla vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana a jedno vyhotovení s ověřenými podpisy bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu.

6. Prodávající a kupující shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují na důkaz shodného projevu vůle tuto smlouvu svým podpisem.

VII.

Po pravomocném rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí budou provedeny v katastrálním operátu vedeném pro obec a katastrální území Kostelec nad Orlicí na příslušných listech vlastnictví vedených pro obec a katastrální území Kostelec nad Orlicí tyto změny:

v části ALV: manželé
Zdeněk Fabiánek, r.č. 55
Eva Fabiánková, r.č. 61
SJM

v části BLV: jednotka číslo 1045/2 - byt
a spoluvlastnické podíly na nemovitostech dle článku II. této smlouvy

v části ELV: tato smlouva

Ostatní části beze změn.

Příloha: *Schémata určující polohu jednotek a společných částí domu.*

16. 09. 2021

V Kostelci nad Orlicí dne

prodávající:

kupující:



.....
Zdeněk Fabiánek

.....
za město Kostelec nad Orlicí
František Kinský - starosta

.....
Eva Fabiánková

OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy MěÚ v Kostelci nad Orlicí
poř. č. legalizace 1017/2021

vlastnoručně podepsal

Zdeněk Fabiánek 55

(jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele)

Kostelec nad Orlicí

(adresa místa trvalého pobytu žadatele)

OP

(druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje žadatele)

V Kostelci nad Orlicí dne 20.09.2021

.....
Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla



OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy MěÚ v Kostelci nad Orlicí
poř. č. legalizace 1020/2021

vlastnoručně podepsal

Eva Fabiánková 61

(jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele)

Kostelec nad Orlicí

(adresa místa trvalého pobytu žadatele)

OP

(druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje žadatele)

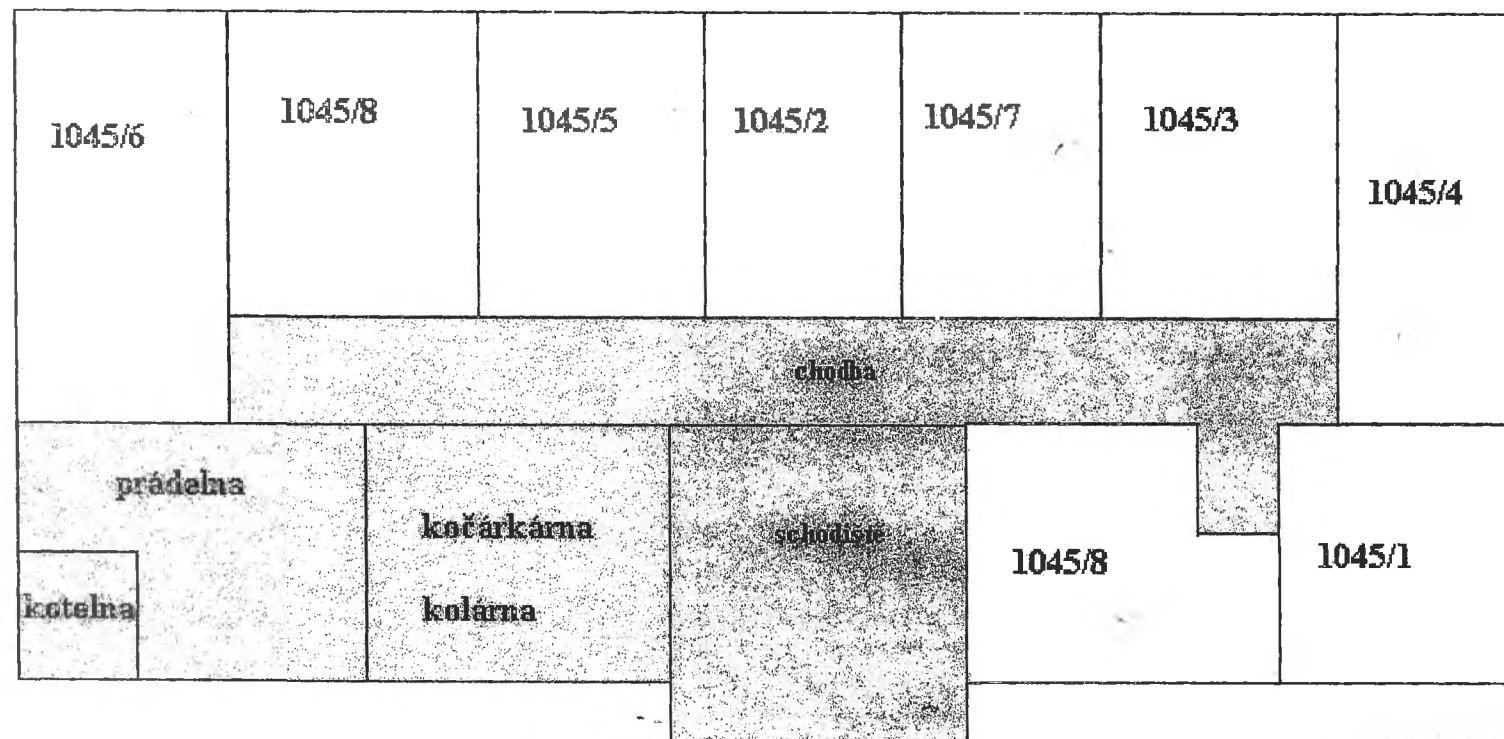
V Kostelci nad Orlicí dne 20.09.2021

.....
Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla



Příloha prohlášení vlastníka

I.PP



katastrální území:

Kostelec nad Orlicí
třída RA
1045

okres:

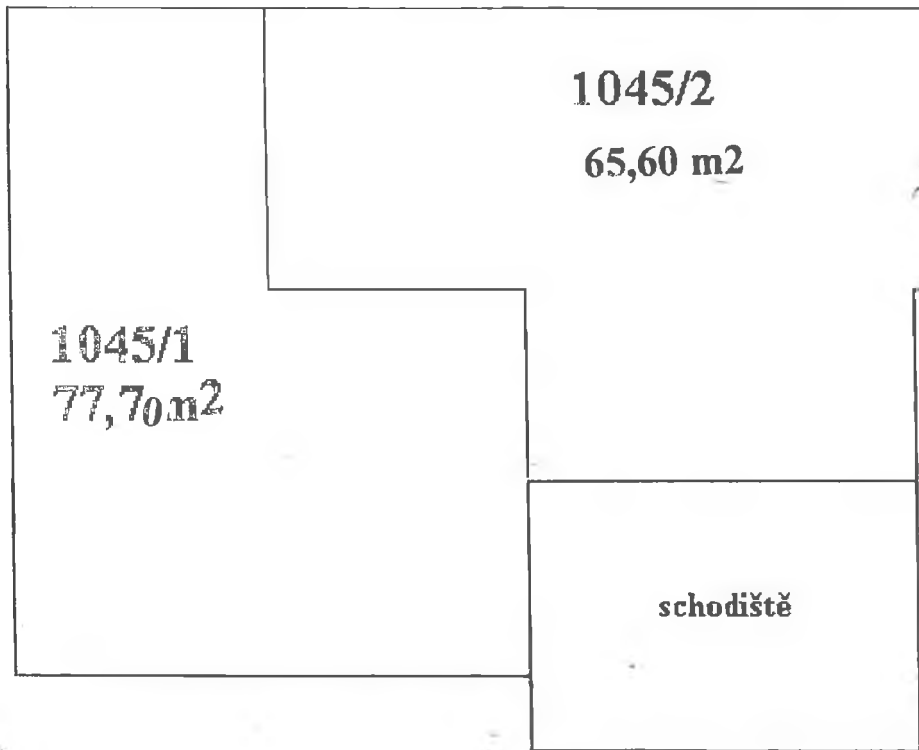
Rychnov n.Kněžnou

kraj:

Královéhradecký

Příloha prohlášení vlastníka

I.N.P



1045/3
60,90m²

katastrální území:

Kostelec nad Orlicí
třída RA
1045

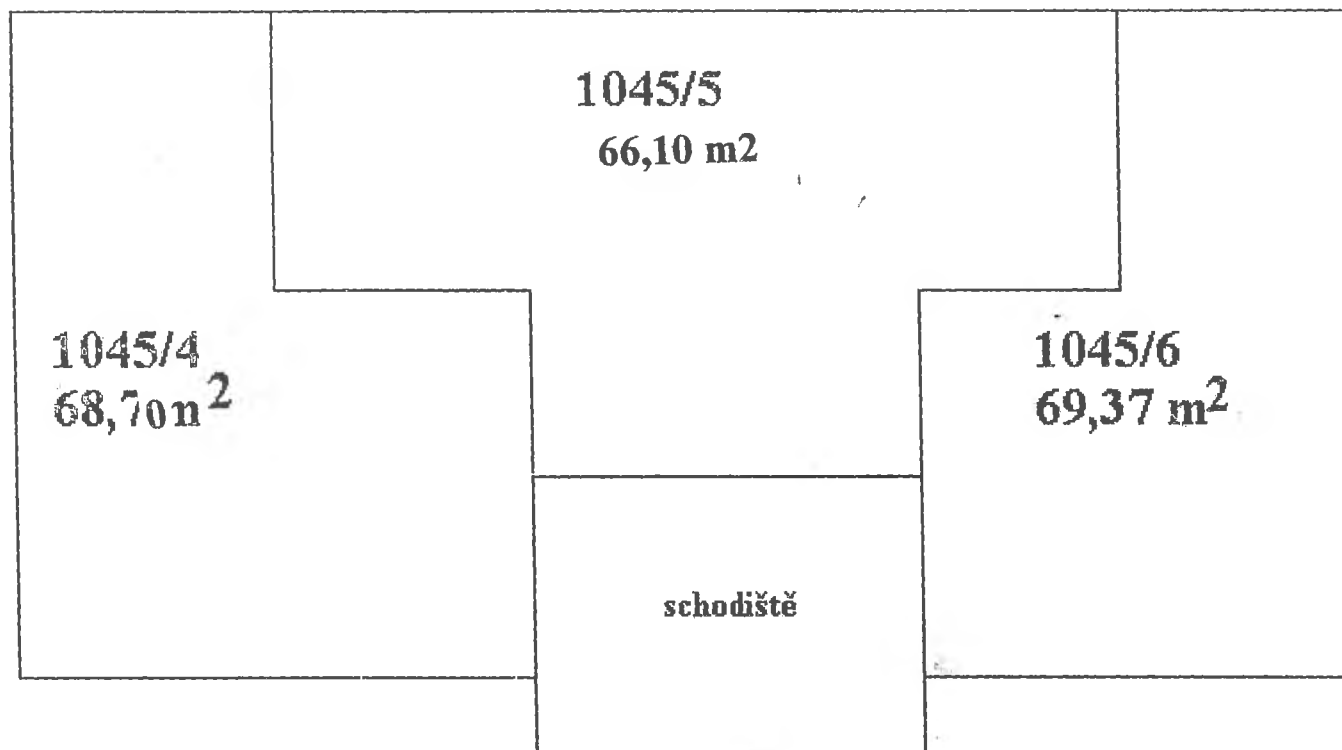
okres:
kraj:

Rychnov n.Kněžnou
Královéhradecký



Příloha prohlášení vlastníka

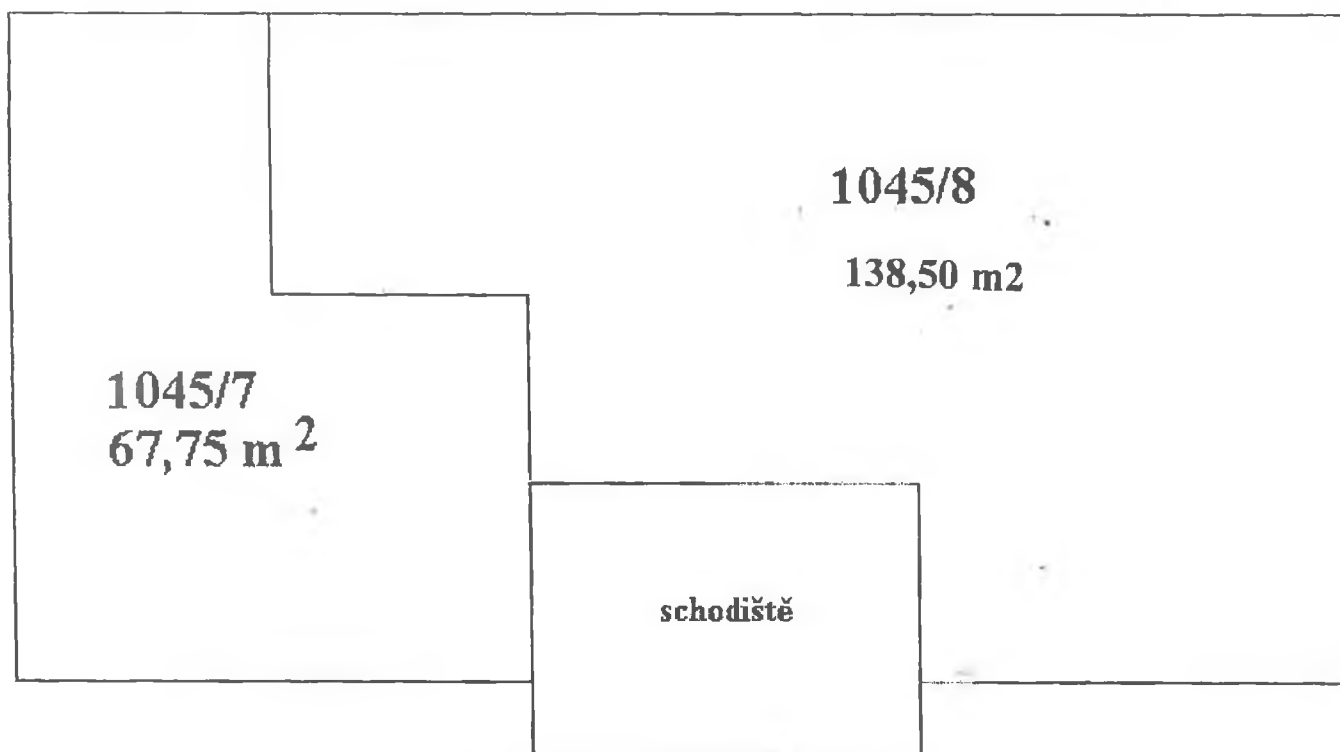
II.NP



katastrální území: Kostelec nad Orlicí
třída RA
1045
okres: Rychnov n.Kněžnou
kraj: Královéhradecký

Příloha prohlášení vlastníka

III.NP



katastrální území:

Kostelec nad Orlicí
třída RA
1045

okres:

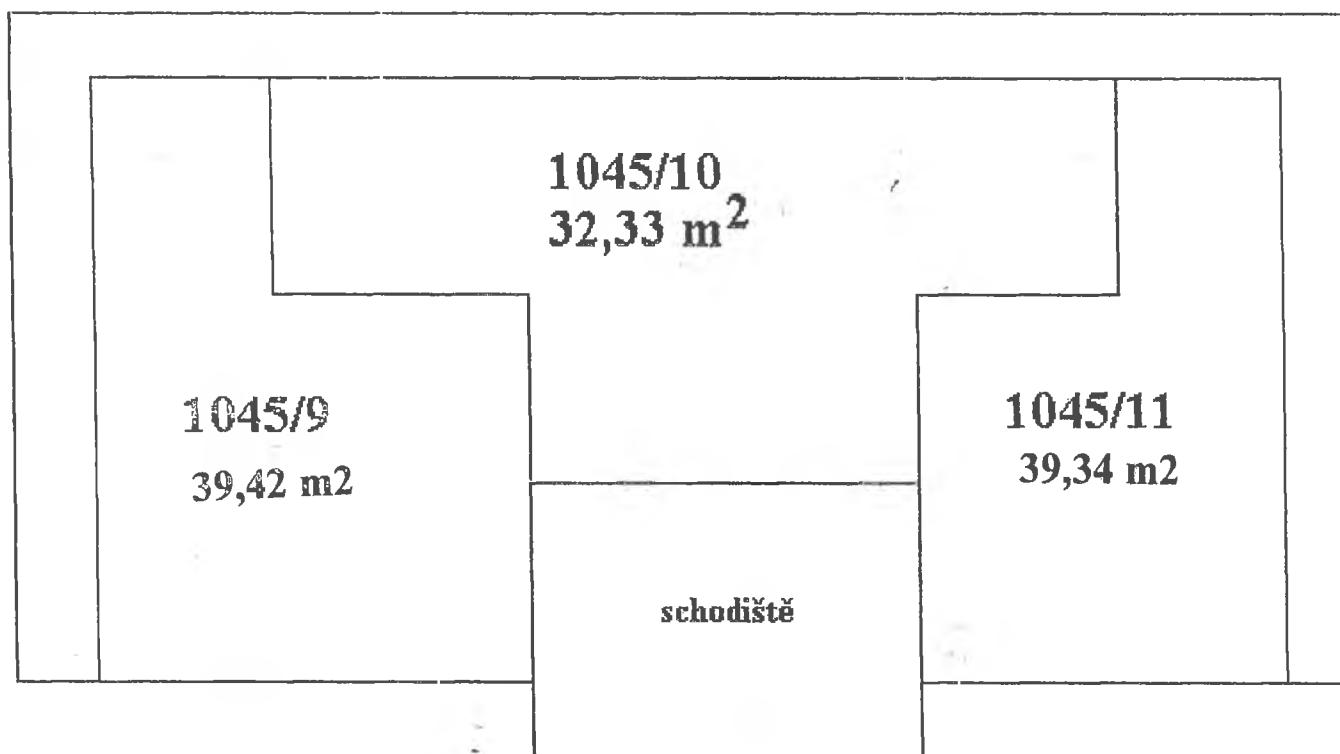
Rychnov n.Kněžnou
Královéhradecký

kraj:



Příloha prohlášení vlastníka

IVNP



katastrální území:

Kostelec nad Orlicí
třída RA
1045

okres:
kraj:

Rychnov n.Kněžnou
Královéhradecký