## Smlouva č. KS/00769/2021/OSM

## o převodu vlastnictví bytu

# Smluvní strany

1. Město Říčany

se sídlem: Masarykovo nám. 53, Říčany 251 01

IČ: 00240702,

pověření k podpisu: Ing. David Michalička – starosta

Mgr. Adam Polánský – člen zastupitelstva

Ing. Miloslav Šmolík – člen zastupitelstva

(jako prodávající 1)

1. Bytové družstvo 2000

se sídlem: Melantrichova čp. 2000, Říčany 251 01,

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu Dr, vložka 4810,

IČ: 26166780,

bank. spojení: KB, a.s., pobočka Říčany

č. účtu: 27-1025700227/0100,

zastoupeno Tomášem Charvátem předsedou představenstva a Pavlem Novákem místopředsedou představenstva

(jako prodávající 2)

a

Daniel Lyach

r.č.: 75……………………………,

bytem: ……………………………….., 251 01 Říčany

(jako kupující)

uzavírají tuto smlouvu o převodu vlastnictví jednotky, jak je definována níže, na jejímž základě prodávající 1 a 2 tímto převádějí vlastnické právo k jednotce na kupujícího a kupující jednotku do svého vlastnictví přijímá.

# Označení nemovitosti převáděné jednotky

Prodávající 1 a 2 jsou na základě kolaudačního rozhodnutí Stavebního úřadu Městského úřadu Říčany Č.j.7490/00-3/La-330 ze dne 15.9.2000, které nabylo právní moci dne 18.9.2000, podílovými spoluvlastníky, a to každý jednou ideální polovinou, nemovitosti-budovy čp. 2000 na pozemku [parc.č.st](http://parc.č.st). 3086 o výměře 759 m2 a podle „Prohlášení vlastníka" ze dne 5.6.2002 ideálními spoluvlastníky bytu č. 2000/18 (dále jen „byt", „jednotka" či „bytová jednotka", jak je vymezena v čl. 3 této smlouvy) v této budově. Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 4615 a 5692 katastrální území Říčany u Prahy, obec Říčany, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ.

Prodávající 1 a 2 jsou podílovými spoluvlastníky, a to každý jednou polovinou, pozemku [parc.č.st](http://parc.č.st). 3086 o výměře 759 m2, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na listu vlastnictví č. 4615, katastrální území Říčany u Prahy, obec Říčany, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ.

Kupující je řádným nájemcem bytu č. 2000/18 v budově č.p. 2000 stojící na pozemku shora uvedeném.

# Předmět smlouvy

# Jednotka č. 2000/18 je byt 2+kk umístěný v 5. nadzemním podlaží. Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 56,26 m2.

Jednotka č. 2000/18 se skládá z:

|  |  |
| --- | --- |
| obývací pokoj a kuchyňský kout | 28,20 m2 |
| pokoj | 13,24 m2 |
| koupelna | 03,83 m2 |
| WC | 1,34 m2 |
| chodba | 8,40 m2 |
| sklípek | 1,25 m2 |
| balkon | 03,33 m2 |

(plocha balkonu se nezapočítává do celkové plochy bytové jednotky)

Vybavení jednotky:

|  |  |
| --- | --- |
| sporák elektrický | 1 kus |
| vana plechová | 1 kus |
| umyvadlo | 2 kusy |
| WC mísa kombi | 1 kus |
| mísící vodovodní baterie vanová | 1 kus |
| mísící vodovodní baterie umyvadlová | 2 kusy |
| elektrický odsávací ventilátor | 2 kusy |
| otopná tělesa (včetně otopných žebříků) | 4 kusy |
| listovní schránka | 1kus |
| domácí telefon | 1kus |

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace — vnitřní rozvody vody od hlavního uzávěru, rozvody ústředního topení, vnitřní kanalizace, elektroinstalace od hlavního jističe, vnitřní rozvody společné televizní antény a telefonu. K vlastnictví jednotky dále patří: podlahové krytiny, vnitřní omítky a obklady, nenosné příčky, vnitřní dveře, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken. Jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do bytu a sklepa, zdmi, které oddělují byt od okolního prostoru, společných částí budovy a jiných jednotek vymezených prohlášením vlastníka a hlavními ventily přívodu vody, plynu a elektrickými jističi pro byt. Část hranice jednotky je vymezena předchozími ustanoveními.

# Společnými částmi budovy, které jsou společné všem vlastníkům jednotek, jsou:

# základy včetně izolací

# obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny

# střecha včetně izolací, střešní krytiny, okapů a svodů

# hlavní svislé a vodorovné konstrukce

# vchody včetně vstupní terasy a schodů

# schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí

# chodby, které nejsou součástí jednotek

# hydroforová stanice včetně kompletního technologického vybavení

# dílna

# hlavní rozvody vody, elektřiny, plynu, společné televizní antény, domovní elektroinstalace, hlavní domovní telekomunikační rozvody, společné rozvody odsávání a větrání

Společnými částmi budovy, které jsou společné všem vlastníkům bytových jednotek (tzn. jednotek č. 2000/1 až 2000/50) jsou:

# prádelna

# 2 kočárkárny

# 2 sklady

# 2 výtahy včetně strojovny a výtahové šachty

# společné prostory u sklípků

Společnými částmi budovy, které jsou společné všem vlastníkům bytových jednotek Č. 2000/1 až 2000/22 a 2000/27 až 2000/46 jsou:

# kotelna včetně kompletního technologického vybavení (včetně přípravy TUV)

# hlavní rozvody topení a TUV s výjimkou rozvodů, které jsou součástí jednotek

# U společných částí budovy vymezených v Článku 3 odstavec 2 se stává kupující podílovým spoluvlastníkem v poměru velikosti podlahové plochy své jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnický podíl činí: 5626/350446(podlahová plocha jednotky: 56,26 m2 (součet podlahových ploch všech jednotek: 3504,46 m2). Spoluvlastnický podíl ke společným prostorám je odvozený od vlastnictví bytu a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

# Předmětem převodu ze strany prodávajícího 1) a 2) je i spoluvlastnický podíl k pozemku [parc.č.st](http://parc.č.st). 3086 o výměře 759 m2. Velikost spoluvlastnického podílu k pozemku je určena obdobně jako spoluvlastnický podíl ke společným částem domu, tedy vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy převáděné jednotky k celkové ploše všech jednotek v budově. Spoluvlastnický podíl činí: 5626/350446.

# Na základě této smlouvy prodávající prodávají jednotku č 2000/ 18 včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, jak je specifikováno v čl. 3 této smlouvy kupujícím a kupující ji do svého vlastnictví za sjednanou kupní cenu přijímá.

# Práva a závazky týkající se domu a pozemku, v jejichž případě smluvní strany vyvinou veškeré úsilí, aby přešly z prodávajících 1) a 2) na kupujícího:

* pojištění domu dle pojistné smlouvy č. OS/00650/2018/OF ze dne 7.12.2018 uzavřené mezi Hasičskou vzájemnou pojišťovnou a.s. se sídlem Praha2, Římská 2135/45, PSČ: 120 00, Česká republika IČ 469 73 451 jako vedoucím pojistitelem a pojišťovnou Slavia a.s. se sídlem Táborská 940/31, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika, IČ 601 97 501 jako soupojistitelem a Městem Říčany se sídlem Říčany, Masarykovo nám 53/40, PSČ 251 01, Česká republika, IČ 002 40 702,
* odvoz a likvidace směsného komunálního odpadu – Smlouva o dílo č. 704/SOD/2016 ze dne 3.4.2017 na provozování systému nakládání s komunálním odpadem, uzavřená mezi společností Marius Pedersen, a.s., se sídlem Průběžná 1940/3, 500 09 Hradec Králové, IČ 42194920 a Městem Říčany v souladu s obecně závaznou vyhláškou města Říčany č. 7/2017
* dodávka el. energie – Smlouva o sdružených službách dodávky el. energie – uzavřená mezi ČEZ, a.s. IČ 45274649, se sídlem Duhová 1444/2, 140 53 Praha 4 a Bytovým družstvem 2000 se sídlem Melantrichova čp. 2000, Říčany 251 01, IČ 26166780,
* dodávka plynu – Smlouva o sdružených dodávkách zemního plynu uzavřená dne 1.4.2021 se společností innogy Energie, s.r.o. se sídlem Limuzská 3135/12, 108 00 Praha 10, IČ 49903209.
* dodávka pitné vody a odvod splaškových vod – (vodné, stočné) – smlouva uzavřená se společností 1. SčV, a.s. se sídlem Ke Kablu 971, PSČ 100 00 Praha 10, IČ 475 49 793
* servis výtahů – Smlouva o dílo č. 1937792- ze dne 17.7.2020, uzavřená se společností Výtahy Schindler a.s., se sídlem Pod Kotlářkou 3, 150 06 Praha 5, IČ 45274011.
* rozúčtování tepla, teplé vody a studené vody dle smlouvy č. 2015215109 uzavřené se společností VIPA CZ s.r.o. se sídlem Kadlická 20, 460 15 Liberec 15, IČ 25046128 pobočka Jablonec nad Nisou Mánesova 23, 466 01 Jablonec nad Nisou.

# Cena, platební podmínky

# S přihlédnutím ke skutečnosti, že kupující již dříve ve formě členského podílu představujícího vklad člena do družstva na pořízení bytového domu zaplatil podstatnou část skutečných nákladů spojených s výstavbou bytové jednotky, dohodli se prodávající 1) a 2) a kupující, že kupní cena bytu včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a zastavěného pozemku činí:

100,- Kč slovy: sto korun českých.

# Kupní cena byla v plné výši kupujícím zaplacena před podpisem smlouvy o převodu vlastnictví bytu, a to každému prodávajícímu jedna polovina, tj. 50,- Kč, což prodávající 1) a 2) stvrzují svým podpisem na této smlouvě.

# Prodávající 1) a 2) nejsou oprávněni kromě zde sjednané kupní ceny ve výši 100 Kč a případného dlužného nájemného a poplatku za služby spojené s užíváním bytové jednotky požadovat úhradu jakékoli další částky v souvislosti v převodem vlastnictví k bytové jednotce na kupujícího.

# Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu

# (Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku.)

# Správu, provoz a opravy společných částí domu zajišťuje správce, kterým je v souladu s prohlášením vlastníka:

Bytové družstvo 2000

IČ: 26166780

Melantrichova čp. 2000, 251 01 Říčany

# Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu:

2.1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů.

2.2. Správce je povinen evidovat náklady za každý dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě.

2.3. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.

2.4. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích.

2.5. Správce domu vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů. Finanční prostředky vede u finančního ústavu na příslušném účtu a má právo s nimi disponovat v souladu s povinnostmi správce.

2.6. Vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby). V případě, že bude

přiznáno poskytnutí slevy z těchto plateb (v případě ztíženého užívání jednotky nezaviněné vlastníkem), bude tato sleva poskytnuta z prostředků určených na opravy společných částí domu.

2.7. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce po projednání s vlastníky jednotek v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.

2.8. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období (např. kalendářní rok). Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 30 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek. Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu se s vlastníkem jednotky vyúčtovává pouze při změně správce. Správce je však povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1x za rok.

2.9. Končí-li správce svou činnost, musí předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl. Závěrečné vyúčtování a kontrolu finančního hospodaření nechá provést osobou určenou vlastníky jednotek.

2.10. Náklady na správu domu představují zejména:

# náklady na údržbu a opravy společných částí domu, popř. pozemku příslušejícího k domu,

# daň z nemovitostí (pokud nelze uplatnit osvobození od daně),

# pojištění domu,

# mzdové náklady vč. odvodu na sociální a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících provoz domu,

# ostatní náklady vztahující se přímo k domu, příp. k přilehlému pozemku.

Na úhradě nákladů uvedených se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pokud se nedohodnou jinak.

2.11. V případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu oprav, či nákladů na provoz budovy, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v rozsahu svého podílu na společných prostorách domu a pozemku, pokud jde o náklady 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 plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky.

2.12. Podrobnosti týkající se těchto pravidel jsou řešeny smlouvou o správě domu, kterou je povinen uzavřít kupující s určeným správcem.

# Závazky váznoucí na předmětu převodu

# Kupující prohlašuje, že je mu znám stav předmětu převodu a v tomto stavu jej také přejímá.

# Prodávající 1) a 2) prohlašují, že na převáděném bytu ani na společných částech domu ani na převáděném pozemku neváznou žádné dluhy, věcná břemena nebo jiné závazky.

# Návrh na vklad do katastru nemovitostí

# Návrh na vklad do katastru nemovitostí zpracují a podají smluvní strany do 14 dnů po popisu této smlouvy. Náklady a poplatky spojené s vkladem vlastnického práva hradí kupující.

# Účastníci smlouvy navrhují, aby byl u Katastrálního úřadu pro Prahu — východ, katastrální území Říčany u Prahy, proveden zápis změn vlastnických práv k předmětu převodu podle článku 3. této smlouvy.

# K převodu vlastnického práva dle této kupní smlouvy dojde provedením vkladu do katastru nemovitostí s účinky k okamžiku, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Do dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva katastrálním Úřadem jsou smluvní strany svými projevy vázány.

# Smluvní strany se zavazují poskytnout úplnou součinnost v řízení před katastrálním úřadem, zejména doložit potřebné doklady a učinit podání za účelem odstranění vad a nedostatků kupní smlouvy a návrhu na vklad, tak, aby vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího byl povolen. Dojde-li k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany uzavřít do 30 dnů ode dne právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu novou bezvadnou smlouvu za obdobných podmínek, a to na výzvu kterékoliv ze smluvních stran. V nové smlouvě budou vady vytýkané katastrálním úřadem odstraněny a původní smlouva bude zrušena.

# Závěrečná ustanovení

# Tato smlouva je vyhotovena v 4 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží prodávající 1 a 2, jeden stejnopis obdrží kupující a jeden bude k dispozici pro potřeby vkladu do katastru nemovitostí.

# Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou možné písemnou formou, přičemž tento dodatek je účinný v okamžiku podpisu poslední ze zúčastněných stran.

# Smluvní strany se zavazují pro případ, že se to pro na plnění předmětu této smlouvy bude jevit nutným učinit takové právní úkony, včetně dodatku k této smlouvě, aby jejího účelu bylo dosaženo.

# Smluvní strany prohlašují že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

# Záměr prodeje předmětné bytové jednotky byl zveřejněn na elektronické úřední desce od 14.10.21 do 01.11.21.

# Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Říčany na svém zasedání dne 10.11.21 pod č. usnesení 21-09-001 .

# Tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Zveřejnění zajistí prodávající 1.

Přílohy: Půdorys všech podlaží objektu.

|  |  |
| --- | --- |
| V Říčanech dne: | V Říčanech dne: |
| Město Říčany  Ing. David Michalička | Město Říčany  Mgr. Adam Polánský |
| V Říčanech dne: 24.11.2021 |  |
| Město Říčany  Ing. Miloslav Šmolík |  |
| V Říčanech dne: 22.11.2021 | V Říčanech dne: 22.11.2021 |
| Bytové družstvo 2000  Tomáš Charvát | Bytové družstvo 2000  Pavel Novák |
| V Říčanech dne: |  |
| Kupující: Daniel Lyach |  |