**Kupní smlouva o převodu jednotky – nebytového prostoru číslo KS/00812/2021/OSM**

**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,

IČO: 26166780,

zastoupeno Tomášem Charvátem předsedou představenstva a Pavlem Novákem místopředsedou představenstva

bank. spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Říčany

č. účtu: 27-1025700227/0100,

(dále také jako prodávající č.1.)

a

**Město Říčany**

se sídlem: Masarykovo nám. 53, Říčany 251 01

IČO: 00240702

pověření k podpisu: Ing. David Michalička – starosta

Mgr. Adam Polánský – člen zastupitelstva

Ing. Miloslav Šmolík – člen zastupitelstva

(dále také jako prodávající č.2.)

(dále také společně jako prodávající)

a

Pavel Novák

r.č.: 70……………………………,

bytem: ……………………………………., 251 01 Říčany

(jako kupující)

(dále jen kupující)

uzavírají tuto smlouvu o převodu vlastnictví jednotky – nebytového prostou,(dále jen Smlouva) jak je definována níže, na jejímž základě prodávající tímto převádí vlastnické právo k níže vymezenému podílu na  jednotce – nebytovém prostoru na kupujícího a kupující jednotku – nebytový prostor do svého vlastnictví přijímá.

# Čl. I.

# **Úvodní ustanovení**

Prodávající jsou podílovými spoluvlastníky, každý v rozsahu spoluvlastnického podílu id. 1/2, jednotky – nebytového prostoru č. 2000/53 (jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony – zákon o vlastnictví bytů) umístěného v nemovité věci-budově č. p. 2000, jenž je umístěna na pozemku [parc. č. st](http://parc.č.st). 3086 o výměře 759 m2 v k.ú. Říčany u Prahy. Nemovitá věc – jednotka – nebytový prostor je zapsána na listu vlastnictví č. 5692, v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ. Vlastnictví jednotky – nebytového prostoru č. 2000/53 je spojené se spoluvlastnickým podílem v rozsahu 43340/350446 na společných částech nemovité věci-budovy č. p. 2000 a spoluvlastnickým podílem v rozsahu 43340/350446 na pozemku [parc. č. st](http://parc.č.st). 3086 (zastavěná plocha a nádvoří), to vše v k.ú. Říčany u Prahy, budova i pozemek zapsaný na LV č. 4615, obec Říčany, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ. (dále také jako „Jednotka“).

Jednotka je umístěna v 1. podzemním podlaží sloužící jako parkovací plocha s 18 stáními. Jednotka nemá žádné vybavení. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace – vnitřní rozvody elektroinstalace od hlavního jističe včetně osvětlovacích těles a nouzového osvětlení, vzduchotechnické zařízení včetně ovládací automatiky a snímačů, lamelová garážová vrata včetně elektrického pohonu. K vlastnictví Jednotky dále patří povrchové úpravy podlahy a stěn a vnitřní strany vstupních dveří.

Jednotka se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

1. Parkovací plochy 433,40 m2

Celková výměra podlahové plochy Jednotky rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech budovy činí 433,40 m2.

Jednotka jako předmět vlastnictví je ohraničena vstupními dveřmi do jednotky včetně zárubně a vjezdovými vraty a vnitřním lícem obvodových zdí jednotky – nebytového prostoru a jejího příslušenství.

Společnými částmi budovy 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

# hydroforní 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

Práva a závazky týkající se domu a pozemku, které přecházejí z prodávajícího 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.

Smluvní strany se dohodly na následující úpravě vlastnických práv k Jednotce:

Prodávající č. 1 převede svůj spoluvlastnický podíl na Jednotce jednotlivými kupními smlouvami, které budou uzavřeny zároveň s touto kupní smlouvu na:

Město Říčany a to ve výši id. 8/38 z celku,

10 členů BD 2000, kteří složili členský podíl na garážová stání v Jednotce ve výši id. 1/38 na každého člena (celkem tedy id. 10/38),

podíl 1/38 na SVJ Melantrichova 2000.

Prodávající č. 2 převede část svého spoluvlastnického podílu na Jednotce jednotlivými kupními smlouvami, které budou uzavřeny zároveň s touto smlouvou na:

10 členů BD 2000, kteří složili členský podíl na garážová stání v Jednotce ve výši id. 1/38 na každého člena (celkem tedy id. 10/38),

podíl 1/38 na SVJ Melantrichova 2000.

Předmětem převodu podle této Smlouvy je spoluvlastnický podíl id. 1/38 Prodávajícího č. 1 a spoluvlastnický podíl id. 1/38 Prodávajícího č. 2 na Jednotce – nebytovém prostoru č. 2000/53, vymezené v čl. I. odst. této kupní smlouvy.

# Čl. II.

# **Předmět smlouvy**

Prodávající touto smlouvou prodávají kupujícímu a kupující nabývá do svého vlastnictví za dohodnutou kupní cenu uvedenou v článku III. této smlouvy spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/19 na Jednotce specifikované v čl. I. této smlouvy, tzn.

* 1. na jednotce – nebytovém prostoru č. 2000/53 umístěné v prvním podzemním podlaží budovy č. p. 2000 v k.ú. Říčany u Prahy, jež je umístěna na pozemku parc. č. st. 3086 v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany, jak je vymezena v prohlášení vlastníka ze dne 5.6.2002 a
  2. na podílu id. 43340/350446 na společných částech budovy č. p. 2000 v k.ú. Říčany u Prahy, jež je umístěna na pozemku parc. č. st. 3086, v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany a
  3. na podílu id. 43340/350446 na pozemku parc. č. st. 3086, v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany

přičemž Prodávající 1 prodává spoluvlastnický podíl odpovídající id. 1/38 na Jednotce a Prodávající 2 prodává spoluvlastnický podíl odpovídající id. 1/38 na Jednotce (dohromady tedy id. 1/19).

U společných částí budovy vymezených v Článku I. odstavec 5) se stává kupující podílovým spoluvlastníkem v poměru velikosti podlahové plochy své Jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě v rozsahu id. 1/19. Spoluvlastnický podíl činí 43340/350446 (podlahová plocha jednotky: 433,40 m2/součet podlahových ploch všech jednotek: 3504,46 m2). Spoluvlastnický podíl ke společným prostorám je odvozený od vlastnictví Jednotky a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

# Čl. III.

# **Cena, platební podmínky**

# Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za převod podílu ve výši 1/19 jednotky – nebytového prostoru č. 2000/53 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a zastavěného pozemku činí:

100,- Kč slovy jedno sto korun českých

přičemž každému z prodávajících přísluší díl 50,- Kč slovy padesát korun českých.

1. Obě strany prohlašují, že v kupní ceně za převod předmětu prodeje je zohledněna skutečnost, že kupující jako člen prodávajícího č.1., příp. jeho právní předchůdci, zaplatil podstatnou část nákladů spojených s výstavbou předmětu smlouvy.

# Kupní cena byla v plné výši kupujícím zaplacena prodávajícím před podpisem této smlouvy což prodávající stvrzují svým podpisem na této smlouvě

Čl. IV.

# **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.)

# právu, 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:

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

* 1. Správce je povinen evidovat náklady za každý dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě.
  2. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.
  3. 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.
  4. 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.
  5. 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.
  6. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce po projednání s vlastníky jednotek v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.
  7. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období (např. kalendářní rok). Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do30 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.
  8. 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.
  9. Náklady na správu domu představují zejména:
     1. náklady na údržbu a opravy společných částí domu, popř. pozemku příslušejícího k domu,
     2. daň z nemovitostí (pokud nelze uplatnit osvobození od daně),
     3. pojištění domu,
     4. mzdové náklady vč. odvodu na sociální a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících provoz domu,
     5. 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.

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

# Čl. V

# **Závazky váznoucí na předmětu převodu**

# Kupující prohlašuje, že je mu znám současný stav předmětu převodu realizovaného touto smlouvou (jednotky – nebytového prostoru č. 2000/53) a v tomto stavu ho bez výhrad přijímá.

# Prodávající prohlašují, že na převáděné jednotce – nebytovém prostoru ani na společných částech budovy ani na společných částech převáděného pozemku neváznou žádné dluhy, věcná břemena nebo jiné závazky vyjma závazků uvedených v čl. I. odst. 8) této smlouvy.

# Čl. VI.

# **Návrh na vklad do katastru nemovitostí**

# Návrh na vklad do katastru nemovitostí zpracuje a podají na příslušný katastrální úřad prodávající do 14 dnů po popisu této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že náklady na úhradu správního poplatku souvisejícího s řízením u příslušného katastrálního úřadu hradí kupující.

# 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.

Čl. VII.

**Ostatní ustanovení**

Smluvní strany si tímto ujednávají, že kupující je oprávněn užívat parkovací stání označené číslem 6, jak je znázorněno v příloze k této smlouvě, která je její nedílnou součástí. Tím není dotčeno právo spoluvlastníků Jednotky upravit si později užívání Jednotky odlišně.

# Čl. VIII.

# **Účinnost smlouvy**

# Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

# Čl. IX.

# **Závěrečná ustanovení**

# Převod spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/38 Prodávajícího č. 1 byl odsouhlasen jeho členskou schůzí dne 1.11.2021

# Tato smlouva je vyhotovena v 4 stejnopisech, z nichž tři stejnopisy obdrží prodávající, včetně stejnopisu s úředně ověřenými podpisy s návrhem na povolení vkladu vlastnického práva. Návrh na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí předloží prodávající Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ. Jeden stejnopis obdrží kupující.

# Smluvní strany se zavazují pro případ, že se to pro naplnění předmětu této smlouvy bude jevit nutným učinit takové právní úkony, 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 nápadné nevýhodných podmínek.

# Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra České republiky.

# Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy dle předchozího odstavce zajistí město Říčany ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne uzavření této smlouvy.

# Záměr prodeje předmětné jednotky byl zveřejněn na elektronické úřední desce od 14.10.2021 do 2.11.2021.

# Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Říčany na svém zasedání dne 10.11.21 pod č. usnesení 21-09-003

|  |  |
| --- | --- |
| V Říčanech dne: 22.11.2021 | V Říčanech dne: 22.11.2021 |
| Prodávající č.1: Bytové družstvo 2000  Tomáš Charvát | Prodávající č.1.: Bytové družstvo 2000  Pavel Novák |

|  |  |
| --- | --- |
| V Říčanech dne: | V Říčanech dne: |
| Prodávající č.2.: Město Říčany  Ing. David Michalička | Prodávající č.2.: Město Říčany  Mgr. Adam Polánský |
| V Říčanech dne: 24.11.2021 |  |
| Prodávající č.2.: Město Říčany  Ing. Miloslav Šmolík |  |
| V Říčanech dne: 11.11.2021 |  |
| Kupující: Pavel Novák |  |