**Kupní smlouva o převodu jednotky – nebytového prostoru**

**č. 2000/51 – číslo KS/00880/2021/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)

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 kupující)

(dále také společně jako smluvní strany)

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

# Čl. I.

# **Úvodní ustanovení**

Prodávající je podílovým spoluvlastníkem, v rozsahu spoluvlastnického podílu id. 1/2, jednotky – nebytového prostoru č. 2000/51 (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 (dále také jako „jednotka – nebytový prostor č. 2000/51“ nebo „jednotka“).Vlastnictví jednotky – nebytového prostoru č. 2000/51 je spojené se spoluvlastnickým podílem v rozsahu 13784/350446 na společných částech nemovité věci-budovy č. p. 2000 a spoluvlastnickým podílem v rozsahu 13784/350446 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 č. LV 4615, obec Říčany, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ.

Jednotka – nebytový prostor č. 2000/51 je umístěna v 1. nadzemním podlaží, slouží jako kancelářské prostory. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace – vnitřní rozvody vody a plynu 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 se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

1. Nebytový prostor pro obchod či kanceláře 127,14 m2
2. Zázemí nebytového prostoru 10,70 m2

Celková výměra podlahové plochy Jednotky rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech budovy činí 137,84 m2.

Vybavení jednotky:

|  |  |
| --- | --- |
| sprchová vanička | 1 kus |
| umyvadlo | 1 kus |
| WC mísa kombi | 3 kusy |
| mísící vodovodní baterie dřezová | 1 kus |
| mísící vodovodní baterie sprchová | 1 kus |
| mísící vodovodní baterie umyvadlová | 1 kus |
| Elektrický odsávací ventilátor | 2 kusy |
| závěsný plynový kombinovaný kotel | 1 kus |
| otopná tělesa (včetně otopných žebříků) | 10 kusů |

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

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.

Předmětem převodu podle této Smlouvy je spoluvlastnický podíl id. 1/2 Prodávajícího na Jednotce – nebytovém prostoru č. 2000/51, vymezené v čl. I. odst. této kupní smlouvy.

# Čl. II.

# **Předmět smlouvy**

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět převodu specifikovaný v čl. I. této smlouvy a kupující od prodávajícího tento předmět převodu přejímá a do svého výlučného vlastnictví kupuje, a to za dohodnutou kupní cenu uvedenou v článku III. této smlouvy. Předmětem převodu dle této smlouvy jsou:

jednotka – nebytový prostor č. 2000/51 v prvním nadzemním podlaží budovy č. p. 2000 v k.ú. Říčany u Prahy jenž je umístěna na pozemku parc. č. st. 3086 v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany, v rozsahu spoluvlastnického podílu id. ½, jak je definován v prohlášení vlastníka ze dne 5.6.2002

podíl 13784/350446 na společných částech budovy č. p. 2000 v k.ú. Říčany u Prahy, jenž je umístěna na pozemku parc. č. st. 3086, v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany, v rozsahu spoluvlastnického podílu id. ½,

podíl 13784/350446 na pozemku parc. č. st. 3086, v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany, v rozsahu spoluvlastnického podílu id. ½.

Kupující se tak stává výlučným vlastníkem jednotky – nebytového prostoru č. 2000/51.

U společných částí budovy vymezených v Článku I. odstavec 6) se stává kupující podílovým spoluvlastníkem v poměru velikosti podlahové plochy své jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě v poměru svého spoluvlastnického podílu na jednotce. Spoluvlastnický podíl činí 13784/350446 (podlahová plocha jednotky: 137,84 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 jednotky – nebytového prostoru č. 2000/51 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a zastavěného pozemku činí:

 100,- Kč slovy: jednosto korun českých.

Kupní cena byla v plné výši kupujícím zaplacena prodávajícímu před podpisem této smlouvy, což prodávající stvrzuje 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.)

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:

* 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. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.
	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.
	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.
	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.
	7. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce po projednání s vlastníky jednotek v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.
	8. 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.
	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.
	10. 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. 2000/51) a v tomto stavu ho bez výhrad přijímá.

Prodávající prohlašuje, že na převáděné jednotce – nebytovém prostoru č. 2000/51 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. 7) této smlouvy.

# Čl. VI.

# **Návrh na vklad do katastru nemovitostí**

# Návrh na vklad do katastru nemovitostí zpracuje a podá na příslušný katastrální úřad kupující 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.

# **Účinnost smlouvy**

# Tato smlouva nabývá účinnosti až převodem 90 % bytových jednotek v budově č. p. 2000, jež je umístěna na pozemku [parc. č. st](http://parc.č.st). 3086 o výměře 759 m2 v k.ú. Říčany u Prahy, blíže specifikováno v seznamu, který tvoří přílohu č. 1 této kupní smlouvy. Pokud do 6-ti měsíců od podpisu této smlouvy nedojde ke splnění této podmínky, tato smlouva se od počátku ruší.

# Čl. VII.

# **Závěrečná ustanovení**

# Tato smlouva je vyhotovena v 3 stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží prodávající dva stejnopisy obdrží kupující, z nichž jeden stejnopis spolu s návrhem na povolení vkladu vlastnického práva předloží kupující Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

# 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.

# Převod spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 Prodávajícího byl odsouhlasen jeho členskou schůzí dne 11.10.2021

# Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Říčany na svém zasedání dne 13.10.2021 pod č. usnesení 21-08-005.

# V čl. VI. si smluvní strany sjednaly odkládací podmínku účinnosti této smlouvy, kterou je podmínka převodu bytových jednotek.

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

|  |  |
| --- | --- |
| V Říčanech dne: | V Říčanech dne: |
| kupující: Město ŘíčanyIng. David Michalička | kupující: Město ŘíčanyMgr. Adam Polánský |
| V Říčanech dne:24.11.2021 |  |
| kupující: Město ŘíčanyIng. Miloslav Šmolík |  |