

Číslo jednací: MCBS/2021/0192523/KOUP  
Sp. zn.: 3420/MCBS/2016/0124965/38  
Vyřizuje: ing. Pavlína Kousalíková

## SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY č. 0596007361

vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a uzavřená na základě usnesení Zastupitelstva městské části Brno-střed č. ZMČ/2021/22/15 ze dne 3.11.2021.

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřely smluvní strany,  
a to:

**Převodce,  
Statutární město Brno**

se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 1, PSČ 601 67,  
IČO: 449 927 85,

zastoupené starostou městské části Brno-střed,  
se sídlem v Brně, Dominikánská 2, PSČ 601 69,  
panem Ing. arch. Vojtěchem Menclem

(dále v této smlouvě označován jen jako "převodce")

a

**nabyvatel,**

██████████, nar. ██████████  
trvale bytem v ██████████

a

██████████, nar. ██████████  
trvale bytem v ██████████

(dále v této smlouvě označován jen jako „nabyvatel“)

tuto

**smlouvu o převodu vlastnictví jednotky**

### I

Převodce má na základě Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 16.3.1999, ve znění Prohlášení vlastníka - změna č. 1 ze dne 21.12.2005, mimo jiné ve svém výlučném vlastnictví bytovou jednotku č. 736/1 nacházející se v budově č.p. 736, ul. Mášova č.or. 19, stojící na pozemku p.č. 1500, dále spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 736, a spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 1500 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 217 m<sup>2</sup>, oba ve výši id. 390/8977 vzhledem k celku, k.ú. Veverčí, vše vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

### II

Předmětem převodu je bytová jednotka č. 736/1, již jsou nabyvatelé oprávněnými nájemci a která je blíže popsána v čl. I a čl. IV této smlouvy, dále spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 736, a spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 1500, oba ve výši id.

390/8977 vzhledem k celku, k.ú. Veverčí, které jsou blíže popsány v čl.I a čl. V této smlouvy.

### III

1. Převodce tímto převádí na nabyvatele vlastnické právo k předmětu převodu uvedenému v čl. II této smlouvy za kupní cenu ve výši Kč 2.014.000,-- (slovy: dvě miliony čtrnácttisíc korun českých), a nabyvatelé předmět převodu za uvedenou kupní cenu do svého společného jmění manželů kupují a přijímají. Nabyvatelé souhlasí s výší kupní ceny, jak je uvedena výše s tím, že cena zohledňuje technický stav předmětu převodu tak, jak je popsán v čl. IV této smlouvy.
2. Nabyvatelé mají vůči převodci pohledávku ke dni podpisu smlouvy v částce 129.879,-- Kč z titulu nájemní smlouvy uzavřené dne 27.6.2016, vč. jejích dodatků. Smluvní strany se výslovně dohodly, že oproti kupní ceně bude započtena pohledávka nabyvatelů vůči převodci.
3. Zbývající část kupní ceny ve výši 1.884.121,-- Kč (slovy: jeden milion osm set osmdesát čtyř tisíc jeden set dvacet jedna korun českých) byla nabyvateli zaplacená převodci již před podpisem této smlouvy, bezhotovostním převodem na účet převodce vedený u Komerční banky č. 43-8206670217/0100, což smluvní strany stvrzují svými podpisy na této smlouvě.
4. Převod bytové jednotky č. 736/1 byl schválen usnesením Zastupitelstva městské části Brno-střed č. ZMČ/2021/22/15 ze dne 3.11.2021.

### IV

#### Popis jednotky, její příslušenství a vybavení

Jednotka č. 736/1 je byt 1+1, umístěný v 1. PP budovy popsané v čl. I této smlouvy.

**Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 39,0 m<sup>2</sup>.**

Jednotka č. 736/1 se skládá z:

Pokoj	16,8	m <sup>2</sup>
Kuchyně	8,0	m <sup>2</sup>
Koupelna	3,2	m <sup>2</sup>
Předsíň	6,0	m <sup>2</sup>
WC	0,8	m <sup>2</sup>
Spíž	1,0	m <sup>2</sup>
Koupelna	3,2	m <sup>2</sup>

Vybavení jednotky: plynový sporák, vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, mísící baterie, plynový průt. ohřívač, listovní schránka, zvonek, dřez

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace, tj. elektroinstalace, včetně elektroměru, rozvody studené vody, rozvod

teplé vody od plynového průtokového ohřívače, rozvody kanalizace, rozvody plynu včetně plynoměru, to vše kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře do jednotky a vnitřní strany vnějších oken.

Nabyvatelé prohlašují, že se náležitě seznámili s právním i faktickým stavem předmětu převodu tak, jak byl popsán v Zázpisu z prohlídky a zhodnocení stavu vlhkosti stavebních konstrukcí zhotoveném v prosinci 2019 Ing. Pavlem Zejdou, Ph.D., který je přílohou této smlouvy. Nabyvatelé dále prohlašují, že je jim stav předmětu převodu dobře znám, že jsou srozuměni se zjevnými vadami předmětu převodu, a to zejména se zemní vlhkostí vztlínající se ve stěnách a s celkovou zanedbanou údržbou bytové jednotky. Nabyvatelé současně prohlašují, že další případné závady způsobené vlhkostí a zanedbanou údržbou nebudou považovány za vady skryté. Nabyvatelé nebudou po převodu vlastnického práva uplatňovat nároky z výše uvedených vad po převodci a veškeré opravy si zajistí na vlastní náklady.

## V

### Určení společných částí budovy

1. Společnými částmi budovy společnými pro všechny jednotky jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí a komíny
- b) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- c) Vchody - uliční, dvorní
- d) Schodiště
- e) Chodby včetně chodby sklepní s hlavním uzávěrem plynu, vody a vodoměrem
- f) Střecha včetně místnosti výlezu do strojovny výtahu
- g) Okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, světlíky
- h) Prádelna se záchodem včetně společných technických zařízení (vyvářecí kotel na tuhá paliva, plynový průtokový ohřívač vody, záchodová mísa se splachovadlem, dřez)
- i) Rozvod elektřiny ve společných prostorách včetně osvětlovacích těles ve společných prostorách, včetně přípojky
- j) Hlavní rozvody plynu, hlavní rozvody vody a kanalizace včetně přípojek
- k) Rozvody telekomunikací, slaboproudu (domovní zvonky)
- l) Rozvody kabelové televize
- m) Výtah včetně strojovny a výtahové šachty

Dále ke společným částem budovy patří příslušenství budovy:

- Oplocení dvorku, přístřešek na popelnice, zpevněná plocha dvorku, opěrná zídka, venkovní vyrovnávací schody
- Společné vybavení zahrady:  
Klepadlo na koberce, sušáky na prádlo - 2ks

2. Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek z titulu svého spoluvlastnického práva a to v rozsahu podle velikosti poměru

jejich spoluvlastnického podílu.

3. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v budově.
4. Spoluvlastnický podíl na výše uvedených společných částech budovy činí u jednotky č. 736/1 id. 390/8977 vzhledem k celku.

## VI

### Práva a závazky budovy a práva k pozemku

Z převodce na nabyvatele přecházejí touto smlouvou tato práva a závazky, týkající se budovy popsané v čl. I a jejích společných částí:

- smlouva o odběru pitné vody a odvodu splaškové vody
- smlouva o odběru elektrické energie
- smlouva o odběru plynu
- užívat výtah, servis a údržba
- úklid společných prostor domu a přilehlého chodníku
- odvoz domovního odpadu
- čištění komínů

## VII

### Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje se správou, údržbou a opravami společných částí budovy

1. Vlastníci jednotek jsou povinni podílet se na správě, údržbě a opravách společných částí domu v rozsahu jejich spoluvlastnických podílů.

Vlastníci jednotek jsou povinni hradit pravidelnou měsíční zálohu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu („fond údržby a oprav“) ve výši dle usnesení nejvyššího orgánu společenství vlastníků jednotek.

Přijaté zálohy do fondu údržby a oprav se vyúčtují s vlastníkem jednotky pouze po zřízení účtu společenství vlastníků jednotek a při změně správce.

Správce je však povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků ve fondu údržby a oprav nejméně jednou ročně, a to v písemné formě.

2. Vlastník jednotky je povinen platit měsíčně zálohy na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotky i společných částí domu.

Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období (dle množství z předchozího zúčtovacího období a v cenách příslušného roku) podle obecně platných předpisů.

Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 6 měsíců po uplynutí kalendářního roku. Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen správcí uhradit nedoplatek.

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

4. Správce sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. 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 právy a povinnostmi správce.
6. Končí-li správce svou činnost, musí předložit vlastníkům jednotek písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl. Závěrečné vyúčtování na jednotlivé spoluvlastníky a kontrolu finančního hospodaření nechá provést osobou určenou vlastníky jednotek na základě usnesení vlastníků jednotek.
7. Veškeré náklady představují zejména:
  - a) odměna správci za výkon správy a údržby společných částí domu
  - b) náklady na údržbu a opravy společných částí domu a technického vybavení (včetně revizí elektrických zařízení, plynového a vodovodního rozvodu, bleskosvodů apod.)
  - c) pojištění domu
  - d) úhrady za služby spojené s užíváním jednotky i společných částí domu:
    - úklid společných prostor domu a přilehlého chodníku dle kalkulace
    - provoz výtahu
    - dodávka vody a odvádění odpadních vod kanalizací
    - dodávka plynu
    - dodávka elektrické energie
    - osvětlení společných částí v domě
  - e) kontrola a čištění komínů
  - f) ostatní náklady vztahující se přímo ke společným částem domu
  - g) odměna výboru
8. Na úhradě nákladů uvedených v bodě b), c), e) a f) se vlastníci jednotek podílejí platbou dle bodu 1. těchto pravidel.  
Na úhradě nákladů uvedených v bodě a a g) se vlastníci podílejí platbou za každou bytovou jednotku ve stejné výši.
9. V případě nedostatečné výše finančních prostředků ve fondu údržby a oprav jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu pokud jde o náklady na větší opravy, které je nutno provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav budovy nebo jejích vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním společných částí domu.
10. Podrobnosti týkající se těchto pravidel jsou řešeny smlouvou o zajištění správy, údržby a oprav společných částí domu.

## VIII

### **Pravidla pro správu společných částí budovy a určení jejího správce**

Správu budovy zajišťuje na základě mandátní smlouvy firma Ager spol. s. r.o., IČ: 60722126, se sídlem v Brně, Antonínská 18.

## IX

1. Převodce seznámil nabyvatele se stavem předmětu převodu a prohlašuje, že v nakládání s ním není nijak omezen a tedy předmět převodu není zatížen žádnými právy třetích osob, zejména předkupním právem, věcným právem odpovídajícím věcnému břemeni, kromě závazků vyplývajících z vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí budovy týkajících se pouze zajištění jejich správy, provozu a oprav.

2. Průkaz energetické náročnosti budovy se nahrazuje vyúčtováním energií za poslední 3 roky (§ 7a odst. 7 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů).

## X

Vlastnictví předmětu převodu přechází se všemi právy a povinnostmi na nabyvatele vkladem do katastru nemovitostí. Podle této smlouvy a návrhu provede příslušný katastrální úřad zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Nabyvatelé zmocňují převodce k podpisu a podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy.

## XI

1. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že se řádně seznámily s jejím obsahem, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v tísní či za jinak nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz tohoto připojují vlastnoruční podpisy.

2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou plánky určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o jejich podlahových plochách.

3. Smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních, z nichž tři vyhotovení jsou pro převodce a po jednom vyhotovení pro každého z nabyvatelů.

## XII

### **Doložka uveřejnění, informační doložka**

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.

2. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona.

Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.

**XIII**  
**Doložka**

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění

Záměr prodat nemovité věci, popsané v čl. I a IV této Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 8.6.2017.

Prodej nemovitých věcí, popsaných v čl. I a IV této Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, a podmínky Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky byly schváleny usnesením Zastupitelstva městské části Brno-střed č. ZMČ/2021/22/15 ze dne 3.11.2021.

V Brně dne

V Brně dne

**Statutární město Brno**  
zastoupené starostou  
městské části Brno-střed  
Ing. arch. Vojtěch Mencl

