# JUDr. Jana Wenigová, advokát, xxxxxx, xxxxxxxxx

**IČO 40485854, DIČ CZ6157240903, tel/fax** xxxxxx

**Komerční banka a. s., č. ú.** xxxxxxxxxxxx

**-------------------------e-mail:** xxxxxxxxx **ID datové schránky: ipzfwcf---------------------**

### K U P N Í S M L O U V A

uzavřená podle ustanovení § 560, 1105, 2079 a násl. občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito stranami:

**1. Statutární město Karlovy Vary,** IČO 00254657

se sídlem Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, PSČ 360 01

zastoupené primátorkou p. **Ing. Andreou Pfeffer Ferklovou, MBA**

jednající vedoucím odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary

p. Ing. Rostislavem Matyášem

bank. spojení: Česká spořitelna a. s., č. ú. xxxxxxxxxxxxxxxxxx

VS 9334396501 pro úhrady ve věci jednotky č. 65/1

VS 9334396503 pro úhrady ve věci jednotky č. 65/3

dále jen  ***p r o d á v a j í c í ,***

a

**2. Znalecká a poradenská kancelář s. r. o.,** IČO 28478134

se sídlem Karmelitská 379/18, Malá Strana, 118 01 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 144514

zastoupená jednatelem p. Lubošem Bramborou

dále jen  ***k u p u j í c í .***

**I.**

#### **Předměty převodu**

1.1. Prodávající prohlašuje, že má podle dohody spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemovité věci a rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ze dne 8. 8. 2019, jejíž vklad do katastru nemovitostí byl povolen rozhodnutím pod čj. V-6333/2019-403 s právními účinky vkladu ke dni 4. 9. 2019, ve vlastnictví

**a) jednotku č. 65/1 –** byt sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, koupelny s WC, sklepa v 1. PP a komory v kolně na dvoře, nacházející se v 1. nadzemním podlaží domu čp. 65, který stojí na pozemku parcelní číslo st. 83 **v katastrálním území Tašovice**, obec Karlovy Vary, ulice Slovanská čp. 65. Jednotka má celkovou podlahovou plochu 64,50 m2 a sestává z těchto místností:

kuchyň 11,70 m2

pokoj 1 15,90 m2

pokoj 2 14,80 m2

koupelna s WC 4,20 m2

sklep v 1. PP 14,90 m2

komora v kolně na dvoře 3,0 m2

Vybavení náležející k jednotce tvoří kuchyňská linka s dřezem, sporák, kotel plynový, umyvadlo, baterie mísící, mísa WC se splachovačem, vana, radiátory. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví uvedené jednotky dále patří **spoluvlastnický podíl o velikosti 645/3823** k pozemku parcelní číslo stavební 83 a ke společným částem budovy čp. 65, která stojí na pozemku p. č. st. 83 v k. ú. Tašovice.

**b) jednotku č. 65/3 –** byt sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, koupelny s WC a předsíně, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží domu čp. 65, který stojí na pozemku parcelní číslo st. 83 **v katastrálním území Tašovice**, obec Karlovy Vary, ulice Slovanská čp. 65. Jednotka má celkovou podlahovou plochu 49,30 m2 a sestává z těchto místností:

kuchyň 13,30 m2

pokoj 1 16,30 m2

pokoj 2 14,80 m2

koupelna s WC 3,00 m2

předsíň 1,90 m2

Vybavení náležející k jednotce tvoří kuchyňská linka s dřezem, sporák, 2 x topidla WAF, umyvadlo, baterie mísící, mísa WC se splachovačem a vana.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví uvedené jednotky dále patří **spoluvlastnický podíl o velikosti 493/3823** k pozemku parcelní číslo stavební 83 a ke společným částem budovy čp. 65, která stojí na pozemku p. č. st. 83 v k. ú. Tašovice.

1.2. Společnými prostorami domu čp. 65 jsou:

a) v 1. PP – podesta schodiště, neobsazené sklepy, schodiště do 1. mezipodlaží,

b) v 1. mezipodlaží – podesta schodiště, neobsazená komora, schodiště do 1. NP, hlavní vchod,

c) v 1. NP – podesta schodiště, schodiště do 2. NP,

d) v 2. NP – podesta schodiště, schodiště do 3. NP,

e) v 3. NP – podesta, výlez se žebříkem do půdního prostoru,

f) půdní prostor,

1.3. Společnými konstrukcemi a vybavením domu čp. 65 jsou:

a) základy,

b) nosné svislé a vodorovné konstrukce včetně schodišť vnitřních i předložených a komínů,

c) střecha – krov a krytina,

d) fasády včetně výplní jejich otvorů (okna, dveře, výkladce apod.) a klempířských a zámečnických prvků na nich, zábradlí u vchodu do jednotky č. 65/6,

e) vnitřní okna a dveře přímo přístupné ze společných prostor budovy,

f) septik,

g) kanalizace splašková vnitřní – ležaté potrubí od stoupaček k septiku, stoupací potrubí k odbočkám do jednotek,

h) přípojka studené vody s hlavním uzávěrem pro dům ve společných prostorách v 1. podzemním podlaží,

i) stoupací potrubí studené vody k vodoměrům pro byty,

j) přípojka plynu s hlavním uzávěrem plynu pro dům,

k) přípojka elektřiny,

l) stoupací rozvody elektřiny, odbočky k elektroměrům jednotek, odbočení k bytovým skříním,

m) domovní elektroinstalace, osvětlení společných prostor,

n) přípojka telekomunikací umístěná ve sklepě v 1. podzemním podlaží pod jednotkou č. 65/6 a vnitřní rozvody k zásuvkám v jednotkách,

o) bleskosvod na budově.

1.4. Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek, a to tak, aby nebránili v užívání vlastníkům ostatních jednotek. Jsou povinni umožnit v případě kontroly stavu a funkce, údržby a oprav přístup ke společným částem budovy, přístupným jen z jejich jednotky.

1.5. V domě nejsou vymezené části společné vlastníkům jen některých jednotek. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedené u každé konkrétní jednotky a vztahují se k pozemkům, na nichž dům stojí. Půdorysy podlaží v domě tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

1.6. Na LV č. 794 je zapsána st. p. č. 83, na LV č. 283 je zapsán dům čp. 653 a na LV č. 776 jsou zapsány jednotky č. 65/1 a 65/3, přičemž na jednotkách neváznou žádné dluhy ani právní závady (např. nájem apod.) a žádná osoba je neužívá.

**II.**

**Znalecký posudek a energetický audit**

2.1. Předmět převodu je podrobně popsán ve znaleckém posudku č. 4756/83/19 ze dne 2. 11. 2019 o ceně bytů č. 65/1, 65/2, 65/3, 65/4 a podílu na 65/5 a nebytové jednotky č. 65/6 v katastrálním území Tašovice, obec Karlovy Vary, Slovanská ulice, okres Karlovy Vary, vše náležející k majetku Statutárního města Karlovy Vary se sídlem Moskevská 21, 361 20 Karlovy Vary, vypracovaném znalcem Ing. Janem Moravcem, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, jmenovaným rozhodnutím Krajského soudu v Plzni dne 22. 5. 1981 pod čj. Spr. 1750/81 pro obor stavebnictví a ekonomika stavebnictví, odvětví ceny a odhady a stavby inženýrské různé, přičemž kupující svým podpisem pod tuto smlouvu stvrzuje jeho převzetí.

2.2. K domu čp. 65 je zpracován průkaz energetické náročnosti budovy ze dne 23. 3. 2015, vyhotovený Ing. Davidem Knillem, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, č. osvědčení 265, jehož úředně ověřenou kopii převzala strana kupující při podpisu této smlouvy, což stvrzuje svým podpisem; prodávající tím splnil svou povinnost podle § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

**III.**

#### **Obsah smlouvy**

3.1. Prodávající touto smlouvou prodává straně kupující předmět převodu uvedený v čl. I odst. 1.1. písm. a) této smlouvy, tj. **bytovou jednotku č. 65/1** ve stavu popsaném v uvedeném znaleckém posudku včetně všech jejích součástí a příslušenství za dohodnutou celkovou kupní cenu

**1 000 000 Kč**

(slovy jeden milion korun českých)

a předmět převodu uvedený v čl. I odst. 1.1. písm. b) této smlouvy, tj. **bytovou jednotku č. 65/3** ve stavu popsaném v uvedeném znaleckém posudku včetně všech jejích součástí a příslušenství za dohodnutou celkovou kupní cenu

**890 000 Kč**

(slovy osm set devadesát tisíc korun českých)

a strana kupující každý předmět převodu do svého vlastnictví bez výhrad kupuje a přejímá.

3.2. Prodej každé jednotky je osvobozen od daně z přidané hodnoty podle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, pokud do dokončení prodeje nedojde k podstatné změně dokončené stavby, jednotek nebo inženýrské sítě.

3.3. Kupující hradí také veškeré náklady spojené s přípravou a prodejem jednotek, zejména podíl na nákladech za zpracování přípravy prodeje, průkazu energetické náročnosti budovy a znaleckého posudku, za zpracování notářského zápisu z licitace, a náklady spojené se sepisem této kupní smlouvy a návrhem na vklad sepsané advokátkou JUDr. Janou Wenigovou, ve výši určené advokátním tarifem č. 177/1996 Sb.

3.4. Úhrady a náklady jsou určeny takto:

* licitační jistota na koupi bytu 65/1 ve výši 30 000 Kč, doplatek kupní ceny 970 000 Kč, náklady spojené s přípravou vč. notářského zápisu 20 564 Kč (8 706 Kč + 11 858 Kč) na účet č. 40037-800424389/0800, VS 9334396501
* licitační jistota na koupi bytu 65/3 ve výši 30 000 Kč, doplatek kupní ceny 860 000 Kč, náklady spojené s přípravou vč. notářského zápisu 19 765 Kč (8 706 Kč + 11 059 Kč) na účet č. 40037-800424389/0800, VS 9334396503
* správní poplatek 2 000 Kč na vklad a náklady advokátní kanceláře 19 916,60 Kč na účet č. 19-5984530217/0100, VS 28478134.

3.5. Prodávající svým podpisem pod tuto smlouvu potvrzuje, že všechny náklady byly uhrazeny před podpisem této smlouvy.

3.6. Předmět převodu si strany protokolárně předají do 15 dnů od doručení vyrozumění o vkladu vlastnického práva k předmětu převodu.

**IV.**

**Další podmínky převodu**

4.1. Kupující bere na vědomí, že na části pozemku p. č. st. 83 vázne v rozsahu geometrického plánu č. 953-3/2017 věcné břemeno, spočívající v právu chůze a jízdy pro vlastníky pozemků p. č. 501/1 a 501/2 v k. ú. Tašovice, které je zřízené podle smlouvy ze dne 1. 6. 2017.

4.2. Dále kupující bere na vědomí, že na předmětu převodu se nachází, nebo mohou nacházet, podzemní či nadzemní inženýrské sítě. Kupující se zavazuje, že před zahájením zemních či jiných stavebních prací na předmětu převodu zajistí vytýčení průběhu podzemních či nadzemních sítí a bude postupovat dle pokynů správců sítí tak, aby při zemních či jiných pracích nedošlo k poškození podzemních či nadzemních sítí.

4.3. Kupující bere také na vědomí a zavazuje se dodržovat obecně závazné právní předpisy upravující povinnosti vlastníků nemovitostí strpět užívání či jiné nakládání s nemovitostmi či jejich částmi ze strany provozovatelů či vlastníků veřejných sítí, zařízení a rozvodů, a v případě jejich porušení nést právní následky spojené s porušením těchto obecně závazných právních předpisů.

4.4. Kupující byl seznámen bere na vědomí, že s vlastnictvím předmětu převodu je spojena účast ve Společenství vlastníků jednotek Slovanská 65, Tašovice, Karlovy Vary, IČO 094 05 755, se sídlem Slovanská 65, Tašovice, 360 18 Karlovy Vary, zapsaném v rejstříku společenství vlastníků jednotek u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn. S 8782 a s tím související povinnost plateb do fondu oprav a fondu služeb.

**V.**

**Prohlášení a další ujednání stran**

5.1. Prodávající ve smyslu ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů prohlašuje, že podmínky, které tento zákon stanoví pro platnost právního jednání, jehož obsahem je převod nemovitých věcí (vztažmo k ustanovení § 39 a § 85 písm. a/ tohoto zákona), byly splněny. Záměr prodeje předmětu převodu byl v obci řádně zveřejněn, tj. způsobem a ve lhůtě stanovené zákonem o obcích na úřední desce Magistrátu města Karlovy Vary od 7. 7. 2021 do 7. 9. 2021 a prodej byl schválen předepsaným způsobem na 6. jednání Zastupitelstva města Karlovy Vary dne 7. 12. 2021 usnesením č. ZM/291/12/2021, které tvoří přílohu č. 2 této kupní smlouvy.

5.2. Strana kupující prohlašuje, že se řádně seznámila s technickým stavem předmětu převodu a s tím, že jeho stav odpovídá svému stáří, běžnému opotřebení, obvyklým provozním podmínkám, způsobu užívání a údržby. Předmět převodu v uvedeném stavu kupuje a přijímá, přičemž si s ohledem na stav předmětu převodu nečiní a nebude činit vůči prodávajícímu žádné nároky z odpovědnosti za případné zjevné či skryté vady předmětu převodu, které se na něm nacházejí nebo vyjdou kdykoliv později najevo, a tímto se uvedených nároků vůči prodávajícímu vzdává.

5.3. Prodávající prohlašuje, že jednotka č. 65/1 a jednotka č. 65/3 v k. ú. Tašovice

nejsou zatíženy žádným nájmem ani jiným užívacím právem.

5.4. Strana kupující prohlašuje, že není omezena v nabytí předmětu koupě do svého vlastnictví (např. omezení nakládání s majetkem z důvodu exekuce, soudního rozhodnutí, insolvenčního řízení apod.). Ukáže-li se toto prohlášení nepravdivé, má strana prodávající právo od smlouvy kdykoliv odstoupit a žádat náhradu škody v plné výši.

5.5. Strany berou shora uvedená prohlášení a ujištění na vědomí a v dobré víře.

**VI.**

**Doručování**

6.1. Smluvní strany se dohodly, že adresami pro doručování písemné korespondence jsou adresy stran uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy pro doručování bude strana, u níž došlo ke změně adresy, písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.

6.2. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám je třeba doručit osobně, nebo doporučenou listovní zásilkou s doručenkou. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, zejména doručení do datové schránky, má se za to, že oznámení bylo řádně doručené

a) při doručování osobně

- dnem faktického přijetí oznámení příjemcem,

- dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek,

- dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít,

#### b) při doručování prostřednictvím držitele poštovní licence

- dnem předání listovní zásilky příjemci,

- dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřebere či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování uvedená v souladu s odstavcem 6.1,

c) při doručování datovou schránkou

- podle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

**VII.**

**Společná a závěrečná ustanovení**

7.1. Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy založené touto smlouvou se budou řídit právním řádem České republiky. Případné spory vzniklé z této smlouvy budou řešeny podle platné právní úpravy věcně a místně příslušnými orgány České republiky.

7.2. Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat a upřesňovat pouze oboustranně odsouhlasenými, písemnými a průběžně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran, kdy podpisy obou smluvních stran musí být obsaženy na jedné listině.

7.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě zániku právního vztahu založeného touto smlouvou zůstávají v platnosti a účinnosti i nadále ustanovení, z jejichž povahy vyplývá, že mají zůstat nedotčena zánikem právního vztahu založeného touto smlouvou. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení smlouvy.

7.4. Tato smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu smluvními stranami. Účinnosti nabývá dnem registrace této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů; registraci zajistí prodávající.

7.5. Vlastnické právo k předmětu převodu podle § 10 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, přechází na stranu kupující na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu k okamžiku, kdy návrh na vklad bude doručen Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

7.6. Smluvní strany berou na vědomí poučení advokátky JUDr. Jany Wenigové podle čl. 7 odst. 1 etických pravidel České advokátní komory č. 1/1997 v platném znění, že právní služby spojené se sepisem této smlouvy byly poskytnuty straně prodávající a jmenovaná advokátka je oprávněna této straně poskytnout právní služby i v případném sporu z této smlouvy; strana kupující má právo obstarat si vlastního kvalifikovaného právního zástupce v souvislosti s uzavřením této smlouvy.

7.7. Obě smluvní strany svým podpisem pod tuto kupní smlouvu zplnomocňují JUDr. Janu Wenigovou, advokátku se sídlem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k zastupování v řízení o povolení vkladu věcných práv podle této smlouvy u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

7.8. Tato smlouva obsahuje 7 stran, 2 přílohy a vyhotovuje se ve 4 vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po podpisu jedno vyhotovení, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude přílohou návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a jedno vyhotovení bude založeno v archivu advokátní kanceláře JUDr. Jany Wenigové.

7.9. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

**Přílohy:**

1. půdorysy podlaží domu

2. usnesení Zastupitelstva města Karlovy Vary o schválení prodeje

V Karlových Varech dne V Karlových Varech dne

…………………………………… ……………………………………………..

**Statutární město Karlovy Vary Znalecká a poradenská kancelář s. r. o.**

v plné moci Ing. Rostislav Matyáš jednatel Luboš Brambora

vedoucí odboru majetku města

Magistrátu města Karlovy Vary