

MĚSTO UHERSKÝ BROD

Kupní smlouva č. 20/11153/24

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník), mezi smluvními stranami

1. **město Uherský Brod**, IČ 00291463
Masarykovo nám. 100, 688 01 Uherský Brod
zastoupeno Ivanem Láskou, místostarostou
bankovní spojení 19-721721/0100, Komerční banka, a. s., VS 0201115324
(dále jen prodávající)

a
2. **Bytové družstvo ÚLEHLY I.**, IČ 26285894
sídlem ul. V. Růžičky č. p. 2459, 688 01 Uherský Brod
zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. Dr 3487
zastoupené Eliškou Janáčkovou, předsedkyní a Petrem Švihkým, místopředsedou
(dále jen kupující)

zní takto

I. Předmět smlouvy

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci, pozemku p. č. st. 5128, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 423 m², na němž se nachází stavba, budova s číslem popisným 2459, evidovaném na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území a obec Uherský Brod u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod (dále jen nemovitost).
2. Předmětem kupní smlouvy je převod vlastnického práva k podílu o velikosti id. 49/100 na nemovitosti (dále jen převáděná nemovitost), kterou prodávající prodává a odevzdává kupujícímu do jeho vlastnictví a kupující ji do svého vlastnictví přejímá a kupuje za níže dohodnutou kupní cenu.

II.

Kupní cena, související náklady, poplatky a platební podmínky

3. Kupní cena převáděné nemovitosti je sjednána na ve výši 800 Kč/m². Převáděná nemovitost má výměru 207,27 m², a proto činí celková kupní cena za převáděnou nemovitost **165.816 Kč** (slovy: Stošedesátpěttisícsmsetšestnáct korun českých). Kupní cena byla stanovena znaleckým posudkem číslo položky: 212/2023 znalec [REDACTED] jako cena v místě a čase obvyklá v době kolaudace bytového domu, který na převáděné nemovitosti stojí, tedy v roce 2003.
4. Smluvní strany se dohodly, že prodávající uhradí kupujícímu část nákladů za vypracování znaleckého posudku: číslo položky 212/2023 ve výši **750 Kč**. Správní poplatek ve výši 2.000 Kč spojený s podáním návrhu na vklad smlouvy do katastru nemovitostí uhradí smluvní strany rovným dílem, vzhledem k tomu, že na základě dohody dále podá návrh na vklad do příslušného katastru nemovitosti prodávající, uhradí kupující prodávajícímu na úhradu správního poplatku částku **1.000 Kč**.
5. Prodávající a kupující se dohodli, že pohledávky uvedené v čl. II. 3 a odst. 4 smlouvy se proti sobě započítávají. Na vyrovnání rozdílu mezi uvedenými pohledávkami uhradí kupující prodávajícímu částku ve výši 166.066 Kč (slovy: Stošedesátšesttisícšedesátšest korun českých).

6. Kupující prohlašuje, že uhradí prodávajícímu částku dle předchozího odstavce na jeho účet, a pod variabilním symbolem uvedenými v záhlaví smlouvy, a to do 15 dnů ode dne podpisu smlouvy a před podáním návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud zjistí, že kupující svou povinnost k úhradě kupní ceny ve stanovené lhůtě porušil. Porušení povinnosti kupujícího dle tohoto článku je považováno za podstatné porušení smlouvy.

III.

Prohlášení o cizích právech, daň a nároky

7. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího se stavem převáděné nemovitosti. Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovitosti neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní vady, než ty, které jsou dosud zřejmé z veřejných seznamů a že mu nejsou známy žádné skryté vady převáděné nemovitosti, na něž by měl kupujícího zvlášť upozornit.
8. Prodávající prohlašuje, že splnil všechny daňové a poplatkové povinnosti dosud uložené, které přímo souvisejí s vlastnictvím převáděné nemovitosti.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že poplatníkem daně z příjmů dle zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o dani z příjmů) je prodávající. Prodávající bere na vědomí povinnost podat daňové přiznání, pokud nebude příjem z převodu nemovitosti od daňové povinnosti dle zákona o dani z příjmů osvobozen, a prohlašuje, že je mu znám způsob vyměřování daně z příjmů u příslušného finančního úřadu v souladu se zákonem o dani z příjmů.
10. Kupující potvrzuje, že si převáděnou nemovitost prohlédl a dále, že ji přebírá do svého vlastnictví ve stavu (právním i faktickém) v jakém se ke dni podpisu smlouvy nachází, a že stav převáděné nemovitosti (právně i fakticky) považuje za plně vyhovující.

IV.

Převod vlastnictví

11. Vlastnictví k převáděné nemovitosti se převádí se všemi právy a povinnostmi na kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Účinky převodu vlastnického práva k převáděné nemovitosti nastanou povolením vkladu k okamžiku podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
12. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí předloží katastrálnímu úřadu v zastoupení všech účastníků smlouvy prodávající. Kupující tímto zplnomocňuje prodávajícího k podpisu, podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a k zastupování v řízení před místně příslušným katastrálním úřadem. Prodávající se zavazuje předložit návrh na vklad vlastnického práva katastrálnímu úřadu nejpozději do 15 dnů ode dne připsání částky dle čl. II odst. 5 smlouvy na jeho účet.
13. Do rozhodnutí o vkladu jsou smluvní strany svými smluvními závazky vázány.

V.

Další ujednání

14. V případě, že katastrální úřad návrh na vklad z jakéhokoliv důvodu zamítne, vyzve k odstranění jeho nedostatků či přeruší řízení, zavazují se smluvní strany učinit vše k odstranění vad, které byly důvodem zamítnutí návrhu či přerušení řízení. Jestliže se tyto vady ukáží jako neodstranitelné, má kterákoli ze smluvních stran právo písemně od této smlouvy odstoupit. Rovněž jestliže kterákoli smluvní strana neposkytne součinnost nezbytnou k odstranění vady ani ve lhůtě 15 dnů poté, co k tomu bude druhou smluvní stranou písemně vyzvána, má druhá smluvní strana právo písemně od smlouvy odstoupit.
15. Dojde-li k oprávněnému odstoupení od smlouvy, nastanou účinky odstoupení dnem doručení odstoupení smluvní straně, které bude odstoupení adresováno. Odstoupením se smlouva v plném rozsahu ruší.

VI.

Závěrečná ujednání, prohlášení

16. Prodávající prohlašuje, že kupní cena za převáděnou nemovitost je sjednána nižší než cena v místě a čase obvyklá z důvodu narovnání smluvních vztahů z minulosti, především s ohledem na následující skutečnosti:
 - převáděná nemovitost je zastavěna bytovým domem, který byl postaven z dotací ze Státního fondu rozvoje bydlení, když takové dotace byly oprávněny čerpat pouze obce.

- Obce proto využily příležitosti zajistit další možnosti bydlení a s bytovými družstvy uzavíraly smlouvy o sdružení, za účelem výstavby těchto bytových domů. Vlastníky bytových domů se následně stala obec a družstvo, když členové družstva měli mít dle uzavíraných nájemních smluv po 20 letech od kolaudace nárok na bezúplatný převod bytové jednotky, podílu na společných částech domu a podílu na pozemku. Ačkoliv členové družstva legitimně očekávají bezúplatné nabytí bytové jednotky, podílu na společných částech domu a podílu na pozemku, nemohou svá očekávání opřít o jednoznačný platný právní nárok,
- nebylo možné realizovat převody jednotek včetně pozemků hned po kolaudaci bytových domů z důvodu obdržené dotace, jejíž podmínkou byl zákaz převodu jednotek po dobu 20 let od kolaudace,
 - vzhledem k respektování principu „legitimního očekávání“ bezúplatného převodu podílu na pozemku ze strany jednotlivých členů družstev na základě smluvních vztahů uzavřených v minulosti a zájmem na narovnání sporných právních vztahů z minulosti ve vazbě na předcházení soudním sporům,
 - důležitý zájem obce na uspokojování bytových potřeb svých obyvatel, když výstavbu bytů a jejich odevzdání do užívání je možno charakterizovat jako veřejný zájem.
17. Kupní cena za převáděnou nemovitost v místě a čase obvyklá byla znaleckým posudkem citovaným ve smlouvě stanovena (pro rok 2023) ve výši 1.970 Kč/m² (celkem 408.321,90 Kč). S ohledem na vše výše uvedené, zejména odchýlení se od ceny v místě a čase obvyklé a osobu kupujícího (právní forma družstvo) byla při prodeji převáděné nemovitosti zohledněna pravidla o veřejné podpoře vyplývající z čl. 107 Smlouvy o fungování Evropské unie a souvisejících předpisů Evropské unie (nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis). Výše podpory se rovná rozdílu mezi cenou za převáděnou nemovitost v místě a čase obvyklou, stanovenou na základě znaleckého posudku a cenou sjednanou, tj. po zaokrouhlení na jednotky celkem 242.506 Kč.
 18. Kupující výslovně prohlašuje, že bere na vědomí, že podpora na základě předmětné smlouvy je poskytována v souladu s nařízením Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis (Úř. věst. L 352, 24. 12. 2013, s. 1).
 19. Práva a povinnosti smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
 20. Pokud by se některá ustanovení smlouvy ukázala pro jejich rozpor s platnými právními předpisy neplatnými, nemá taková neplatnost vliv na platnost smlouvy jako celku. Smluvní strany se v takovém případě zavazují neplatná ustanovení nahradit novými platnými ujednáními svým obsahem co nejbližšími původnímu významu nahrazovaných ustanovení. Do doby nahrazení neplatných ustanovení ustanoveními platnými se namísto neplatných částí smlouvy použijí ustanovení platných právních předpisů svým obsahem nejbližší skutečné vůli stran vyjádřené ve smlouvě.
 21. Smlouvu lze měnit pouze písemnou formou, a to očíslovanými a oběma smluvními stranami podepsanými dodatky anebo novou smlouvou.
 22. Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné, že smlouva nebyla sepsána pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran, že právní úkony spojené s uzavřením smlouvy učinily svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní, a že obsahu smlouvy rozumí.
 23. Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Prodávající zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy.
 24. Podrobné informace o zpracovávání osobních údajů prodávajícím (městem Uherský Brod) jsou k dispozici na webové stránce: www.ub.cz/info/osobni-udaje.
 25. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 občanského zákoníku.
 26. Smlouva je sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, kdy každé vyhotovení má platnost originálu. Jeden stejnopis smlouvy s ověřenými podpisy předloží smluvní strany na příslušný katastrální úřad jako přílohu návrhu na vklad vlastnického práva do katastrů nemovitostí, po dvou vyhotovení obdrží prodávající, a po jednom vyhotovení obdrží kupující.
 27. Smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinná dnem jejího zveřejnění v registru smluv.

Doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (obecní zřízení),

Záměr zveřejněn: od 02.11.2023 do 21.11.2023

Schváleno orgánem obce: Zastupitelstvo města Uherský Brod
10. zasedání konané dne 26.02.2024, č. usnesení: 209/Z10/24

V Uherském Brodě 15.05.2024

V Uherském Brodě 20.05.2024

prodávající

kupující

Ivan Láska
místostarosta

Eliška Janáčková
předsedkyně
Bytové družstvo ÚLEHLY I.

Petr Švihký
místopředseda
Bytové družstvo ÚLEHLY I.