

Č. J.: MCBS/2025/0008227/KOUP
VYŘIZUJE: Ing. Pavlína Kousalíková

KUPNÍ SMLOUVA č. 7818007312

*uzavřená podle ustanovení § 2079 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,
na základě usnesení Zastupitelstva městské části Brno-střed
č. ZMČ/2024/13/11 ze dne 11.12.2024.*

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

prodávající,
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,
Ing. arch. Vojtěchem Menclem
(dále v této smlouvě označován jen jako „prodávající“)
a

kupující,
Jan Leder, nar. [REDACTED]
trvale bytem [REDACTED]

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

tuto

kupní smlouvu

I.

Úvodní ustanovení

Prodávající má na základě Prohlášení vlastníka budovy ze dne 30.04.2002 ve svém výlučném vlastnictví bytovou jednotku č. 73/12, vymezenou podle zákona č. 72/1994 Sb., nacházející se v budově č.p. 73, 78, ul. Špitálka č.or. 18, 18a, stojící na pozemcích p.č. 68 a p.č. 67, dále spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 73, 78 o velikosti id. 714/18889, dále spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č. 67 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 249 m²) a p.č. 68 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 466 m²), oba o velikosti id. 714/18889, vše v k.ú. Trnitá, vše vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město.

II.

Předmět koupě

Předmětem koupě je bytová jednotka č. 73/12 (blíže popsána v čl. IV

této smlouvy) nacházející se v budově č.p. 73, 78, ul. Špitálka č.or. 18, 18a, stojící na pozemcích p.č. 68 a p.č. 67, dále spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 73, 78 o velikosti id. 714/18889, dále spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č. 67 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 249 m²) a p.č. 68 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 466 m²), oba o velikosti id. 714/18889, vše v k.ú. Trnitá, dále také jen jako „předmět koupě“.

III.

Převod vlastnického práva, kupní cena

1. Prodávající tímto převádí na kupujícího vlastnické právo k předmětu koupě uvedenému v čl. II této smlouvy za kupní cenu ve výši 5.400.000 Kč (slovy: pět milionů čtyři sta tisíc korun českých), a kupující předmět koupě za uvedenou kupní cenu kupuje a přijímá do svého vlastnictví.
2. Kupní cena ve výši 5.400.000 Kč (slovy: pět milionů čtyři sta tisíc korun českých), byla kupujícím zaplacená prodávajícímu již před podpisem této smlouvy, bezhotovostním převodem na účet prodávajícího vedený u Komerční banky, a.s., č. 43-8206670217/0100, což smluvní strany stvrzují svými podpisy na této smlouvě.
3. Prodej bytové jednotky č. 73/12 byl schválen usnesením Zastupitelstva městské části Brno-střed č. ZMČ/2024/13/11 ze dne 11.12.2024.

IV.

Popis jednotky, její příslušenství a vybavení

Jednotka č. 73/12 je byt 2+1 umístěný v 5. nadzemním podlaží (5. NP) budovy popsané v čl. I této smlouvy.

Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 71,4 m².

Jednotka č. 73/12 se skládá z:

Pokoj č. 1	22,9 m ²
Pokoj č. 2	22,8 m ²
Kuchyně	8,6 m ²
Předsíň	6,5 m ²
Koupelna	3,2 m ²
WC	1,1 m ²
Spíž	1,3 m ²
Komora	0,8 m ²
Sklep	4,2 m ²
Balkon 1	3,9 m ² (nezapočítává se do celkové plochy jednotky)
Balkon 2	3,2 m ² (nezapočítává se do celkové plochy jednotky)

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace, odpady apod.). Součástí jednotky nejsou stoupační vedení včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i

vstupní dveře do jednotky a vnitřní strany vnějších oken, příslušejících k jednotce, vnitřní el. rozvody (od spínacích hodin) a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky).

V.

Určení společných částí budovy

1. Společnými částmi budovy společnými pro všechny jednotky jsou:
 - a) rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací i jsou-li umístěny mimo budovu
 - b) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, fasáda
 - c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
 - d) vchody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, s výjimkou vstupních dveří do jednotky, chodby
 - e) střecha, svody dešťové vody, komíny
 - f) sklepní prostory v č.p.73 a č.p.78
 - g) prádelna v č.p.73 a č.p.78
 - h) sušárna v č.p.73 a č.p.78
 - i) mandlovna v č.p.78
 - j) WC a kočárkárna v č.p.73
 - k) strojovna výtahu, výtah a výtahová šachta v č.p.73
 - l) půda v č.p. 73 a č.p.78
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 domech.
4. Spoluvlastnický podíl na výše uvedených společných částech budovy činí u jednotky **č. 73/12 id. 714/18889** vzhledem k celku.

VI.

Práva a závazky budovy a práva k pozemku

Z prodávajícího na kupujícího přecházejí touto smlouvou práva a závazky, týkající se budovy popsané v čl. I a jejích společných částí.

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.
Příspěvek do fondu údržby a oprav se vyúčtovává s vlastníkem jednotky pouze při změně správce.
Správce je však povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a

stavu finančních prostředků ve fondu údržby a oprav nejméně jednou ročně.

2. Vlastník jednotky je povinen platit měsíčně na účet správce 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 3 měsíců od skončení zúčtovacího období. Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 15 dnů od doručení vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen správci uhradit nedoplatek.

3. Smluvní strany s tímto výslovně dohodly, že v případě vzniku přeplatku za rok 2024 náleží prodávajícímu poměrná část za období do dne převodu jednotky a kupující se zavazuje tuto část přeplatku prodávajícímu vrátit převodem na účet č. 43-8206670217/0100 nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy byl přeplatek kupujícímu vyplacen správcem domu.

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

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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) daň z nemovitosti – společné části budovy
- d) pojištění domu
- e) úhrada za poskytnuté služby:
 - úklid společných prostor domu dle kalkulace
 - dodávka vody a odvádění odpadních vod kanalizacími

- dodávka tepla a TUV
 - osvětlení společných částí v domě
 - kontrola a čištění komínů
- f) ostatní náklady vztahující se přímo ke společným částem domu
9. Na úhradě nákladů uvedených v bodě a) až d) a f) se vlastníci jednotek podílejí platbou dle bodu 1. těchto pravidel.
Na úhradě nákladů uvedených v bodě e) se vlastníci podílejí platbou dle bodu 2. těchto pravidel.
Stávající spoluvlastník č. 2 nebude přispívat na opravy technologie a rozvodů tepla a TUV, neboť jeho jednotka není na tuto technologii a rozvody napojena a má vlastní etážové topení s ohřevem teplé vody, a má sjednanou vlastní smlouvu s dodavatelem tepla JMP, a.s.
10. 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.
11. Podrobnosti týkající se těchto pravidel jsou řešeny smlouvou o zajištění správy, údržby a oprav společných částí domu, kterou je na základě těchto pravidel povinen uzavřít každý vlastník jednotky s určeným správcem.

VIII. Správa budovy

Správu budovy zajišťuje Špitálka 18,18a - společenství vlastníků jednotek, IČO: 26932261, se sídlem Špitálka 73/18, Trnitá, 602 00 Brno.

IX. Stav předmětu koupě

- 1) Prodávající seznámil kupujícího se stavem předmětu koupě a prohlašuje, že v nakládání s ním není nijak omezen a tedy předmět koupě není zatížen žádnými právy třetích osob, zejména předkupním právem, věcným právem odpovídajícím věcnému břemení, kromě závazků vyplývajících z vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí budovy týkajících se pouze zajištění jejich správy, provozu a oprav.
- 2) Dle Průkazu energetické náročnosti budovy ze dne 5.10.2020 je budova pro celkovou dodanou energii označena „D“.
- 3) Kupující prohlašuje, že byl seznámen s faktickým i právním stavem předmětu koupě a v tomto stavu jej kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

X.

Zápis do katastru nemovitostí

Vlastnictví předmětu koupě přechází se všemi právy a povinnostmi na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí. Účinky převodu nastanou povolením vkladu ke dni podání návrhu. Podle této smlouvy a návrhu provede příslušný katastrální úřad zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Kupující zmocňuje prodávajícího k podpisu a podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že předmět koupě bude kupujícímu fyzicky předán nejpozději do 15 dnů po provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Předání a převzetí proběhne na základě sepsání písemného protokolu podepsaného oběma smluvními stranami. Dnem převzetí předmětu převodu přechází na kupujícího nebezpečí škody na něm vzniklé. Prodávající a kupující jsou povinni poskytnout si při předání a převzetí předmětu koupě potřebnou součinnost.

XI.

Závěrečná ustanovení

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.

Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž tři vyhotovení jsou pro prodávajícího a jedno pro kupujícího.

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 (dále jen „zákon“), 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 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)

Záměr prodat nemovité věci popsané v čl. I a II této kupní smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 5.12.2023.

Prodej nemovitých věcí, popsanych v čl. I a II této kupní smlouvy
byl schválen usnesením Zastupitelstva městské části Brno-střed č.
ZMČ/2024/13/11 ze dne 11.12.2024.

V Brně dne 26.3.2025

Statutární město Brno

zastoupené starostou
městské části Brno-střed
Ing. arch. Vojtěchem Menclem

Jan Leder