

Kupní smlouva o převodu vlastnictví jednotky

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

Město Klatovy, se sídlem náměstí Míru 62, Klatovy I, PSČ: 339 01, IČ: 00255661, DIČ: CZ00255661 zastoupené starostou města, Mgr. Rudolfem Salvetrem, na straně jedné jako **prodávající** (dále jen „**prodávající**“)

a

Bc. Jan Homolka, narozen [REDACTED] 1979, rodné číslo [REDACTED], trvale bytem [REDACTED] Klatovy, dle svého prohlášení plně způsobilý k právním úkonům na straně druhé jako **kupující** (dále jen „**kupující**“)

tuto

kupní smlouvu o převodu vlastnictví jednotky

I.

1. Proávající prohlašuje, že byl v minulosti, mimo jiné, výlučným vlastníkem celé budovy č.p. 293, v obci Klatovy, část obce Klatovy II, nacházející se na stavebním pozemku parcelní číslo 1358 v katastrálním území Klatovy.

Dále byl prodávající v minulosti i výlučným vlastníkem celého stavebního pozemku parcelní číslo 1358 - druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 614 m² v katastrálním území Klatovy.

2. Budova č.p. 293 v obci Klatovy, část obce Klatovy II byla na základě listiny označené jako „Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek a společných částí v domě č.p. 293 v Klatovech II v ulici Masarykova na stavební parcele č. 1358 s právními účinky vkladu práva ke dni 7.5.2012, dle které byl povolen a proveden vklad práva do katastru nemovitostí rozhodnutím tehdejšího Katastrálního úřadu v Klatovech rozdělena na bytové jednotky.

Prodávající se v důsledku tohoto vymezení jednotek stal výlučným vlastníkem jednotlivých jednotek (bytů) v předmětném domě (mimo jiné i jednotky, která je předmětem převodu dle této smlouvy) včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu č.p. 293 v obci Klatovy, část obce Klatovy II a spoluvlastnických podílů na stavebním pozemku parcelní číslo 1358 v katastrálním území Klatovy, které se k té které konkrétní jednotce vztahují.

3. Vlastnické právo prodávajícího k výše uvedeným nemovitostem bylo před vymezením jednotek v domě zapsáno v katastru nemovitostí u tehdejšího Katastrálního úřadu v Klatovech na listu vlastnictví číslo 10001 pro katastrální území Klatovy, obec Klatovy, okres Klatovy.

4. Proávající prohlašuje, že je v současné době výlučným vlastníkem **jednotky číslo 293/3**, způsob využití - **byt**, nacházející se v domě č.p. 293 v obci Klatovy, část obce Klatovy II situovaném na stavebním pozemku parcelní číslo 1358 v katastrálním území Klatovy.

Tato jednotka představuje byt o velikosti 1+1 s příslušenstvím umístěný v prvním nadzemním podlaží domu č.p. 293 v obci Klatovy, část obce Klatovy II, v ulici Masarykova, (dále v textu tato jednotka označena také jen jako „**byt**“).

5. S vlastnictvím bytu je ze zákona spojeno **spoluvlastnictví společných částí domu č.p. 293 v obci Klatovy, část obce Klatovy II**, způsob využití - objekt bydlení, a to v poměru spoluvlastnického podílu co do ideálních **5042/118647** ve vztahu k celku a dále spoluvlastnictví **stavebního pozemku parcelní číslo 1358** - druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 614

m² v katastrálním území Klatovy a to v poměru spoluvlastnického podílu co do ideálních **5042/118647** ve vztahu k celku.

6. Byt a právní vztahy k němu jsou v současné době zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, na listu vlastnictví číslo **10804** pro katastrální území Klatovy, obec Klatovy a okres Klatovy. Dům a uvedený stavební pozemek jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, na listu vlastnictví číslo **10803** pro katastrální území Klatovy, obec Klatovy a okres Klatovy.

7. Jednotka se skládá z kuchyně, pokoje, předsíně, sklepu, koupelny s WC, sklepní kóje. Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je **50,42 m²**, přičemž do této výměry se nezapočítává plocha užívané sklepní kóje.

8. Byt je vybaven zejména:

listovní schránka	1 ks
zvonek, domácí telefon	1 ks

Další charakteristika bytu je patrná ze schématu jednotlivých podlaží, které je nedílnou součástí této smlouvy (označena jako příloha č. 1).

9. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, elektřiny, odvody odpadních vod.

Dům byl postaven v roce 1930.

10. Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha, krov, komíny,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody, venkovní i vnitřní schodiště, chodby,
- e) okna v hlavních svislých konstrukcích, dveře,
- f) sklepní kóje, sklepní prostory, dvorek,
- g) 2x prádelna, půdní prostory,
- h) balkón ve výhradním užívání vlastníky bytu č. 293/20 a též z tohoto bytu přístupný,
- i) rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací vč. rozvodů umístěných mimo dům,
- j) společné technické vybavení.

Všechny tyto společné části mají právo užívat (pokud užívací právo není omezeno pouze na určité vlastníky) a povinnost podílet se podle výše svého spoluvlastnického podílu na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

V budově nejsou vymezeny části společné vlastníkům jen některých jednotek.

11. Prodávající prohlašuje, že je oprávněn bez jakéhokoliv právního či faktického omezení disponovat s bytem a s výše uvedenými spoluvlastnickými podíly na společných částech domu a stavebním pozemku, tedy deklaruje, že jeho smluvní volnost není nijak omezena.

Prodávající dále prohlašuje, že byt a spoluvlastnické podíly na společných částech domu a stavebním pozemku nejsou zatíženy žádnými dluhy, zástavními právy, věcnými břemeny, předkupními právy či jinými právními povinnostmi, že tyto nejsou předmětem žádného nájemního vztahu či výpůjčky a že nejsou ani předmětem jakéhokoliv nalézacího soudního řízení, vykonávacího či exekučního řízení.

Prodávající dále prohlašuje, že proti němu není vedeno nalézací soudní řízení, vykonávací či exekuční řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy, nebo které by se mohlo dotýkat bytu a shora uvedených spoluvlastnických podílů na společných částech domu a stavebních pozemcích a práv a povinností z této smlouvy vyplývajících.

12. Byt včetně shora uvedených spoluvlastnických podílů byl oceněn znaleckým posudkem soudního znalce Ing. Zdeňka Kubeše, číslo posudku 070625/2025 vyhotoveného dne 8.9.2025 na částku 1 820 000,- Kč.

II.

Prodávající na základě této smlouvy, a to za níže uvedených podmínek a za níže uvedenou kupní cenu, se všemi právy a povinnostmi, s veškerými součástmi, příslušenstvím a vybavením, jak stojí a leží, **prodává** kupujícímu **do jeho výlučného vlastnictví jednotku č. 293/3** nacházející se v domě č.p. 293 v obci Klatovy, část obce Klatovy II postaveném na stavebním pozemku parcelní číslo 1358 v katastrálním území Klatovy, a to spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 5042/118647** ve vztahu k celku **na společných částech domu č.p. 293 v obci Klatovy, část obce Klatovy II** a se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 5042/118647** ve vztahu k celku **na stavebním pozemku parcelní číslo 1358** v katastrálním území Klatovy.

Kupující na základě této smlouvy, a to za níže uvedených podmínek a za níže uvedenou kupní cenu, se všemi právy a povinnostmi, s veškerými součástmi, příslušenstvím a vybavením, jak stojí a leží, **jednotku č. 293/3** nacházející se v domě č.p. 293 v obci Klatovy, část obce Klatovy II postaveném na stavebním pozemku parcelní číslo 1358 v katastrálním území Klatovy, a to spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 5042/118647** ve vztahu k celku **na společných částech domu č.p. 293 v obci Klatovy, část obce Klatovy II** a se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 5042/118647** ve vztahu k celku **na stavebním pozemku parcelní číslo 1358** v katastrálním území Klatovy od prodávajícího do svého výlučného vlastnictví **kupuje**.

III.

1. Kupní cena bytu včetně převáděných spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku činí

2 413 000,-Kč

(slovy: dva miliony čtyři sta třináct tisíc korun českých).

2. Na úhradě kupní ceny se smluvní strany dohodly takto:

- kupní cena ve výši 2 413 000,- Kč bude uhrazena z vlastních zdrojů kupujícího a to do 30 dnů od podpisu kupní smlouvy a to na bankovní účet prodávajícího, číslo účtu **1925555192/0300**, pod VS: **20293003**

3. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení kupujícího s úhradou výše uvedené kupní ceny, či jakékoliv její části, má prodávající, a to již bez dalšího, právo od této smlouvy písemně odstoupit, čímž by se tato kupní smlouva od počátku zrušila. Smluvní strany by byly povinny si poté, a to do dvaceti (20) dnů ode dne odstoupení od této smlouvy, vrátit již vzájemně dle této smlouvy poskytnutá plnění.

IV.

1. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího se stavem předmětu převodu dle této smlouvy. Kupující prohlašuje, že je mu aktuální stav předmětu převodu dle této smlouvy znám, měl možnost si jej osobně prohlédnout a nevymínil si žádné jeho zvláštní vlastnosti. Dále kupující potvrzuje, že mu byla před uzavřením této smlouvy dána možnost seznámit se s listinou označenou jako „Prohlášení vlastníka

nemovitosti o vymezení jednotek a společných částí v domě č.p. 293 v Klatovech II, ulici Masarykova na stavební parcele č. 1358, s aktuálním zněním výpisů z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 10804 a list vlastnictví č. 10803 pro katastrální území Klatovy, obec Klatovy, okres Klatovy, dále potvrzuje, že byl seznámen s tím, kdo a za jakým podmínkem vykonává v současné době správu předmětného domu a s výši plateb hrazených pravidelně měsíčně na bankovní účet společenství domu.

2. Kupující není dosavadním nájemcem převáděného bytu, tento byt není zatížen v současné době žádným nájemním právem, není fakticky ani nikým užíván a je ke dni podpisu této smlouvy zcela vyklizen a připraven k předání do dispozice kupujícího.

3. Průkaz energetické náročnosti budovy ze dne 07.02.2019 vypracovaný Ing. Václavem Vlčkem je nedílnou součástí této smlouvy označen jako příloha č.2..

V.

1. Smluvní strany prohlašují, že je jim známo, že vlastnictví k předmětu převodu dle této smlouvy přechází na kupujícího teprve vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, a to s právními účinky zpětně ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

2. Převodem vlastnictví přechází na kupující zejména povinnost platit daně postihující předmětný byt a povinnost nést náklady spojené s jeho údržbou a opravami.

3. Kupující je povinen, a to poté co se stane vlastníkem bytu, tuto skutečnost oznámit společenství vlastníků jednotek. Kupující je povinen při provozu, správě a užívání bytu a společných částí domu plnit všechny povinnosti, které pro něj plynou zejména z právních předpisů, z prohlášení vlastníka budovy, stanov společenství vlastníků jednotek a z rozhodnutí společenství vlastníků jednotek. Kupující bere na vědomí, že se vlastník jednotky podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak. Dále bere kupující na vědomí, že vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.

4. Kupující má právo požadovat po prodávajícím převzít byt, včetně klíčů od něj, neprodleně poté, co se prodávající ujistí o tom, že došlo k úplné úhradě kupní ceny předmětu převodu dle této smlouvy. Od okamžiku převzetí bytu, respektive předání klíčů od tohoto bytu, odpovídá kupující za veškeré vzniklé škody na předmětu převodu dle této smlouvy a za veškeré další škody či újmy vzniklé v souvislosti s možností užívání předmětu převodu dle této smlouvy.

VI.

1. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že tato smlouva, spolu s návrhem na vklad práv do katastru nemovitostí, bude předložena Katastrálnímu úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, k zahájení řízení o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí realitní kanceláří Fidox s.r.o., sepisující tuto smlouvu. Návrh na vklad práv do katastru nemovitostí České republiky dle této smlouvy budou podepisovat obě strany této smlouvy na jedné listině, když návrh pro ně rovněž připraví realitní kancelář Fidox s.r.o. sepisující tuto smlouvu.

2. Správní poplatek z návrhu na rozhodnutí o povolení vkladu práv a jejich zápisu do katastru nemovitostí České republiky dle této smlouvy zaplatí kupující.

3. Povinností kupujícího je následně v zákonné lhůtě podat u místně příslušného správce daně přiznání k dani z nemovitostí.

VII.

1. Smluvní strany vzaly dále na vědomí skutečnost, že tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma jejími stranami. Okamžikem podpisu smlouvy jsou svými smluvními projevy vázány.

2. Na základě takto uzavřené smlouvy provede Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, v katastru nemovitostí pro katastrální území Klatovy, obec Klatovy a okres Klatovy, na příslušných listech vlastnictví, vklad vlastnického práva tak, že jako výlučný vlastník **jednotky číslo 293/3**, využití jednotky - byt v domě č.p. 293 v obci Klatovy, část obce Klatovy II nacházejícím se na stavebním pozemku parcelní číslo 1358 v katastrálním území Klatovy, spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 5042/118647** ve vztahu k celku **na společných částech domu č.p. 293 v obci Klatovy, část obce Klatovy II** a se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 5042/118647** ve vztahu k celku **na stavebním pozemku parcelní číslo 1358** v katastrálním území Klatovy, bude zapsán:

Bc. Jan Homolka, narozen [REDACTED] 1979, rodné číslo [REDACTED], trvale bytem [REDACTED] Klatovy

VIII.

1. Prodávající prohlašuje, že prodej bytů v domě č.p. 293 v obci Klatovy, část obce Klatovy II, byl projednán a schválen Zastupitelstvem města Klatov na svém zasedání dne 25.11.2025 a to na základě předchozího zveřejnění na úřední desce Městského úřadu v Klatovech ve dnech 6.11.2025-24.11.2025.

2. Nedílnou součástí této smlouvy je plánek půdorysů všech podlaží domu určující polohu bytů a společných částí domu (označena jako příloha č.1).

3. Tato smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních rovné právní síly, přičemž jedno vyhotovení obdrží kupující, prodávající, příslušný katastrální úřad a realitní kancelář Fidox s.r.o..

4. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že smlouva byla dohodnuta na základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek a že není žádných závad ani překážek, které by bránily jejímu uzavření, a na důkaz toho tuto smlouvu podepisují.

V Klatovech dne 23.12.2025

.....
MĚSTO KLATOVY
zastoupené starostou města
Mgr. Rudolfem Salvetrem

.....
Bc. Jan Homolka