

Smlouva o převodu spoluvlastnických podílů na jednotce

I. Smluvní strany

Bytové družstvo Kasárna

Zastoupené Ing. Michalem Bednaříkem, předsedou představenstva a paní Jindřiškou Sittovou, místopředsedkyní představenstva

Sídlem 28. října 885/29, 789 01 Zábřeh

IČO: 268 16 172

jako *první převodce* na straně jedné (dále jen „*Bytové družstvo*“)

město Zábřeh

Zastoupené RNDr. Mgr. Františkem Johnem, Ph.D., starostou

Sídlem Masarykovo náměstí 510/6, 789 01 Zábřeh

IČO: 003 03 640

jako *druhý převodce* na straně jedné (dále jen „*Město*“)

(Bytové družstvo a Město společně dále jen „*Převodci*“)

a

Procházka Jiří

Datum narození: xxxxxx 1982

Trvalý pobyt: xxxxxxxxx Zábřeh

jako *nabyvatel* na straně druhé (dále jen „*Nabyvatel*“)

Procházková Lenka, Mgr.

xxxxxx 1981

Převodci a Nabyvatel dále společně v textu jako „*Smluvní strany*“

Smluvní strany tímto uzavírají tuto Smlouvu o převodu spoluvlastnických podílů na jednotce
(dále jen „*Smlouva*“), a to v následujícím znění:

II. Úvodní ustanovení

1. Bytové družstvo a Město prohlašují, že jsou dle aktuálního platného stavu zápisu v katastru nemovitostí vlastníky následujících spoluvlastnických podílů:
 - Bytové družstvo o velikosti **49/100**,
 - Město o velikosti **51/100**,(shora označené spoluvlastnické podíly Převodců dále jen „*Spoluvlastnické podíly*“) na **jednotce č. 885/60**, způsob využití: byt, vymezené podle občanského zákoníku v budově č. p. 885, bytový dům, nacházející se na ul. 28. října (dále jen „*Dům*“), která je součástí pozemku parc. č. 1715/1, v katastrálním území 789429 Zábřeh na Moravě, obec a část obce Zábřeh (dále jen „*Pozemek*“; Pozemek a Dům dále společně také „*Nemovitá věc*“) a zapsané na Listu vlastnictví č. 8133 (dále jen „*Jednotka*“). Shora označená Jednotka je dále podrobně specifikována v čl. III. této Smlouvy.
2. Nabyvatel je ke dni uzavření této Smlouvy společným členem Bytového družstva, který se na pořízení a výstavbě Nemovité věci podílel majetkovou účastí ve formě členského vkladu, který je ke dni uzavření této Smlouvy plně splacen. Ke dni uzavření této Smlouvy je Nabyvatel rovněž na základě svého členství v Bytovém družstvu nájemcem Jednotky.

III. Předmět Smlouvy

1. Převodci touto Smlouvou převádí na Nabyvatele za úplatu Spoluvlastnické podíly na Jednotce (dále také jen „*Předmět převodu*“) a odevzdávají do společného jmění Nabyvatele Předmět převodu se všemi součástmi a příslušenstvím, a se všemi právy a povinnostmi které jsou s tímto Předmětem převodu spojeny, a Nabyvatel tento Předmět převodu se všemi součástmi a příslušenstvím a všemi právy a povinnostmi, které jsou s Předmětem převodu spojeny, do společného jmění přijímá a zavazuje se za tento Předmět převodu zaplatit Převodcům sjednanou kupní cenu.
2. Specifikace Jednotky:
Jednotka č. 885/60 je tvořena bytem a spoluvlastnickým podílem o velikosti **7897/470691** na společných částech Nemovité věci.
Byt, který je součástí této Jednotky, je o velikosti 3+kk s příslušenstvím, nacházející se v 5. nadzemním podlaží Budovy č.p. 885. Celková výměra podlahové plochy bytu s příslušenstvím je 78,97 m². Jednotka se skládá ze 3 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC. Příslušenství bytu tvoří laťkový sklep č. 60 o velikosti 1,79 m² a balkón č. 60 o velikosti 3,98 m². Plocha sklepu a balkónu se do celkové podlahové plochy jednotky nezapočítává.
3. Společné části Nemovité věci jsou vymezeny v Dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vznikem jednotek ze dne 25. 6. 2025, právní účinky zápisu vkladu 27. 6. 2025 (dále jen „*Prohlášení vlastníka*“). Nabyvatel potvrzuje, že se před podpisem této Smlouvy se zněním Prohlášení vlastníka důkladně seznámil, včetně vymezení společných částí Nemovité věci a pravidel pro jejich užívání a s výdaji spojenými se správou, opravami a údržbou společných částí Nemovité věci.
4. Smluvní strany potvrzují, že Jednotka byla Nabyvateli předána již před uzavřením této Smlouvy, neboť Nabyvatel je jejím nájemcem na základě nájemní smlouvy z titulu jeho členství v Bytovém družstvu. Nabyvatel uzavřením této Smlouvy potvrzuje, že Jednotku s veškerými součástmi a příslušenstvím, včetně všech klíčů, považuje za fakticky předanou.

IV. Kupní cena

1. Kupní cena za převod Spoluvlastnických podílů na Jednotce, tj. za Předmět převodu, činí dle dohody Smluvních stran celkem částku **859 418 Kč** (slovy: osm set padesát devět tisíc čtyři sta osmnáct korun českých) s tím, že kupní ceny jednotlivých spoluvlastnických podílů na Jednotce jsou následující:
 - a. kupní cena spoluvlastnického podílu Bytového družstva 49/100: **729 980 Kč** (pohledávka Bytového družstva za Nabyvatelem),
 - b. kupní cena spoluvlastnického podílu Města 51/100: **129 438 Kč** (pohledávka Města za Nabyvatelem).(kupní cena Předmětu převodu celkem, dále jen „*kupní cena*“)
2. Kupní cena podílu Města 51/100 na Jednotce je splatná ke dni uzavření této Smlouvy. Kupní cena podílu Bytového družstva 49/100 na Jednotce je splatná ke dni uzavření dohody o započtení vzájemných pohledávek dle ujednání v následujícím odstavci 3.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pohledávky Převodců z titulu kupní ceny

Spoluvlastnických podílů zaniknou formou započtení vzájemných pohledávek následovně:

- a. Pohledávka Bytového družstva za Nabyvatelem z titulu kupní ceny podílu 49/100 ve výši 729 980 Kč zanikne zápočtem vzájemných pohledávek tak, že kupní cena podílu Bytového družstva 49/100 na Předmětu převodu ve výši 729 980 Kč bude v celém rozsahu započtena vůči pohledávce Nabyvatele za Bytovým družstvem ve výši 729 980 Kč z titulu části vypořádacího podílu v Bytovém družstvu, na jehož výplatu Nabyvateli vznikne právo vůči Bytovému družstvu po zániku jeho členství v Bytovém družstvu. Dohoda o započtení vzájemných pohledávek bude součástí dohody o zániku členství Nabyvatele v Bytovém družstvu, jež bude uzavřena po uzavření této Smlouvy mezi Bytovým družstvem a Nabyvatelem.
- b. Pohledávka Města za Nabyvatelem z titulu kupní ceny podílu 51/100 ve výši 129 438 Kč se tímto dohodou Města a Nabyvatele započítává v souladu s ust. § 1982 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ“), vůči pohledávce Nabyvatele za Městem ve výši 129 438 Kč, kterou Nabyvatel nabyl od Bytového družstva na základě smlouvy o postoupení pohledávky uzavřené dne 12.2.2026, a která představuje část zálohy na budoucí majetkové vypořádání práv k jednotkám v Bytovém domě mezi Městem a Bytovým družstvem, kterou uhradilo Bytové družstvo Městu na základě platby Nabyvatele na jeho další členský vklad (dříve další majetkovou účast) v Bytovém družstvu ve výši 129 438 Kč. Shora uvedené pohledávky tak zanikají v rozsahu 129 438 Kč v důsledku započtení dohodou Města a Nabyvatele ke dni uzavření této Smlouvy a jsou tak zcela vypořádány.

V.

Prohlášení Smluvních stran

1. Nabyvatel potvrzuje, že je mu právní i faktický stav Jednotky ke dni uzavření této Smlouvy zcela znám. Nabyvatel Jednotku ke dni uzavření této Smlouvy dlouhodobě užívá na základě uzavřené nájemní smlouvy jako člen Bytového družstva, a je si z toho důvodu plně vědom jejího faktického stavu a vybavení. S poukazem na výše uvedené Nabyvatel výslovně prohlašuje, že se vzdává vůči Převodcům veškerých svých práv z vadného plnění ohledně Předmětu převodu, včetně jeho vybavení a příslušenství, v souladu s ust. § 1916 odst. 2 věty druhé OZ.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily uzavření této Smlouvy a převodu Předmětu převodu do vlastnictví Nabyvatele za podmínek uvedených v této Smlouvě.
3. Převodci se zavazují, že ode dne uzavření této Smlouvy až do okamžiku nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Nabyvatele budou udržovat Předmět převodu ve stejném stavu, v jakém je Předmět převodu ke dni uzavření této Smlouvy a zdrží se jakýchkoliv úkonů či právních jednání, které by vedly nebo mohly vést ke zmaření či ztížení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitosti ve prospěch Nabyvatele, či ke znehodnocení Předmětu převodu.
4. První převodce předal před uzavřením této Smlouvy Nabyvateli Průkaz energetické náročnosti budovy ze dne 14. 3. 2024, ev. č. průkazu 576763.0, zpracovaný v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění, obsahující informace o energetické náročnosti Domu, což stvrzují obě Smluvní strany podpisem této Smlouvy.

VI. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany současně s touto Smlouvou podepsaly návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Nabyvatele do katastru nemovitostí. Správní poplatek ve výši 2.000 Kč za podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Nabyvatele dle této Smlouvy uhradí Bytové družstvo. Bytové družstvo zajistí podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do 7 dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy s tím, že přílohou návrhu na vklad vlastnického práva bude potvrzení o uveřejnění Smlouvy v registru smluv dle ujednání v čl. VII. odst. 2. Smlouvy, které Bytovému družstvu předá Město.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Předmětu převodu se všemi závadami, právy a povinnostmi nabývá Nabyvatel vkladem této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk. Smluvní strany jsou po celou dobu vázány svými ujednáními v této Smlouvě bez ohledu na okamžik vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
3. V případě, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, zavazují se obě Smluvní strany ve stanovené lhůtě katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit. Dojde-li ze strany příslušného katastrálního úřadu k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy, a to z jakéhokoli důvodu, zavazují se Smluvní strany k odstranění nedostatků Smlouvy ve lhůtě co nejkratší s ohledem na případnou nutnost nechat schválit Smlouvu po odstranění nedostatků v Zastupitelstvu města Zábřeh, jinak ve lhůtě do deseti (10) dnů, to vše ode dne doručení rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad dle této smlouvy s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Shora uvedené ujednání v tomto odstavci platí i pro případ, že všichni účastníci vezmou návrh na vklad podaný u příslušného katastrálního úřadu podle této Smlouvy v celém rozsahu zpět (případně jeden z účastníků se souhlasem ostatních účastníků) poté, kdy příslušný katastrální úřad řízení přerušil pro vady této Smlouvy. V takovém případě lhůta k odstranění nedostatků počne běžet ode dne doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení řízení v důsledku zpětvzetí návrhu.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva je uzavřena podpisem smluvními stranami (tj. okamžikem, kdy dojde k připojení posledního chybějícího podpisu) na podpisové stránce této Smlouvy. Pro případ, že tato Smlouva není uzavírána za přítomnosti všech účastníků, platí, že Smlouva nebude uzavřena, pokud ji některá ze Smluvních stran podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá Smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně schválí.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smlouvu bez zbytečného odkladu po jejím uzavření uveřejní druhý převodce - město Zábřeh. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění.

3. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich vážně míněnou vůli. Dále prohlašují, že tato Smlouva nebyla uzavřena pod nátlakem, v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz své vážně míněné vůle se účastníci zavázali, že připojí k této Smlouvě podpisy.
4. Změny nebo doplnění této Smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv.
5. Neuplatnění či případné částečné uplatnění nebo prodlení v uplatnění jakýchkoli práv vyplývajících z této Smlouvy nebude vykládáno ani jako vzdání se těchto práv a ani nebude mít za následek zánik nároků z této Smlouvy.
6. Smluvní strany uskuteční veškerá právní jednání, která se ukáží být objektivně nezbytná pro realizaci transakce předpokládané touto Smlouvou a k dosažení jejího účelu. Dále se smluvní strany za tímto účelem zavazují poskytnout si navzájem veškerou nezbytnou součinnost a informace.
7. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit ve lhůtě co nejkratší s ohledem na případnou nutnost nechat schválit Smlouvu po odstranění nedostatků v Zastupitelstvu města Zábřeh, jinak ve lhůtě do deseti (10) dnů, po doručení výzvy druhé Smluvní straně neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít bez zbytečného odkladu smlouvou novou.
8. Doložka platnosti právního jednání podle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění:
O předmětu této Smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo města Zábřeh usnesením č. 26/ZM/19/OMP/1227 ze dne 18.2.2026.
Prohlášení podle ust. § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění:
Potvrzuje se, že o záměru města Zábřeh převést spoluvlastnický podíl 51/100 na Jednotce, rozhodlo Zastupitelstvo města Zábřeh usnesením č. 25/ZM/18/OMP/1146 ze dne 10.12.2025 a tento byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Zábřeh v době od 11.12.2025 do 29.12.2025.
9. Tato Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech (4) vyhotoveních. Jedno (1) vyhotovení je určeno pro katastrální úřad, po jednom (1) vyhotovení obdrží každý účastník Smlouvy.

V Zábřehu dne 2.3.2026

Bytové družstvo:

.....
Ing. Michal Bednařík
předseda představenstva
Bytové družstvo Kasárna

.....
Jindřiška Sittová
místopředseda představenstva
Bytové družstvo Kasárna

Město:

.....
RNDr. Mgr. František John, Ph.D.
starosta města Zábřeh

Nabyvatel:

Procházka Jiří

Procházková Lenka, Mgr.