

Smluvní strany:

Město Znojmo

se sídlem Obroková 1/12, 669 22 Znojmo

IČ 00293881

zastoupeno Ing. Vlastimilem Gabrhelem, starostou

bankovní spojení: [REDACTED]

na straně jedné jako převodce (dále jen „převodce“)

a



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

uzavřely dne, měsíce a roku níže uvedeného v souladu s ust. §2079 a násl. ve spojení s §3063 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a ust. §6 zrušeného zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, tuto

Smlouvu o převodu vlastnictví jednotky
(dále jen „smlouva“)
č.917108/2017

Článek I.
Prohlášení smluvních stran

1. Převodce prohlašuje, že prohlášením vlastníka ve smyslu § 4 zrušeného zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“) v budově č.p. 2361 stojící na pozemku parc. č. 1761/3, vše obec Znojmo, část obce Znojmo, katastrální území Znojmo-město (dále jen „budova“) vymezil jednotky, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo na listu vlastnictví č. 15110 pro obec Znojmo a katastrální území Znojmo-město. Vklad tohoto prohlášení vlastníka byl povolen s věcnoprávními účinky před 1.1.2014.
2. Nabyvatel prohlašuje, že je oprávněným nájemcem bytu - jednotky popsané v čl. II odst. 1 této smlouvy a přijal nabídku převodce na převod uvedené jednotky podle §1187 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a „Zásad prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku Města Znojma“ ve znění dodatků schválenými zastupitelstvem města Znojmo.

Článek II.
Předmět převodu

Předmětem převodu dle této smlouvy je:

1. **Jednotka č. 2361/8 je byt 2+1 umístěný v 3. nadzemním podlaží budovy.**

Celková plocha jednotky s příslušenstvím rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech budovy je 49.7 m²

Jednotka č. 2361/8 se skládá z níže uvedených místností o podlahové ploše:

| | |
|----------|---------------------|
| pokoj 1 | 17.6 m ² |
| pokoj 2 | 15.3 m ² |
| kuchyň | 9.4 m ² |
| předsíň | 4.8 m ² |
| WC | 0.7 m ² |
| koupelna | 1.9 m ² |

Vybavení náležející k jednotce:

- a) vana 1 ks
- b) umyvadlo 1 ks
- c) mísa WC 1 ks
- d) kuchyňská linka 1 ks
- e) sporák 1 ks
- f) topná tělesa 3 ks
- g) vestavěná skříň 2 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, kanalizace, elektroinstalace, rozvod tepla s nástěnnými radiátory, kromě stoupacího vedení včetně hlavních uzávěrů), vodoměry studené a teplé vody.

Jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do jednotky, včetně zárubně, hlavními uzavíracími ventily, přívodu teplé a studené vody, elektrickými jističi pro jednotku. Odpadní potrubí je součástí jednotky až po vyústění do hlavního odpadního svodu.

K vlastnictví jednotky dále patří:

- a) nenosné vodorovné konstrukce v jednotce (podlahové konstrukce včetně podlahových krytin)
- b) nenosné svislé konstrukce v jednotce (bytové příčky)
- c) vnitřní dveře jednotky včetně zárubní, vstupní dveře do jednotky (vnitřní i vnější strana), okna přímo přístupná z jednotky (vnitřní i vnější strana) včetně okenních rámců
- d) veškeré vnitřní potrubí v jednotce, tj. potrubí instalace vody za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně všech zařizovacích předmětů, potrubní vedení odpadní vody od zaústění do stoupacího vedení, potrubní vedení plynu od hlavního uzávěru pro jednotku
- e) vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, jističe, zásuvky, vypínače), přičemž vedení od elektroměru za hlavním jističem na chodbě domu po jističe v jednotce patří k jednotce.

2. Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti id. 497/7119

Společnými částmi budovy jsou:

- střecha (střešní krytina včetně krovů),
- hlavní svislé a vodorovné nosné konstrukce, nenosné konstrukce mimo jednotky,
- základy včetně izolací,
- obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- vstupní prostory (vchody) do budovy
- technické šachty pro rozvody,
- rozvody vody včetně vodovodní přípojky, rozvody kanalizace včetně kanalizační přípojky, a to s výjimkou rozvodů patřících k jednotkám,
- rozvody tepla a TUV s výjimkou rozvodů patřících k jednotkám,
- rozvody plynu s výjimkou rozvodů patřících k jednotkám,
- rozvody domovní elektroinstalace a slaboproudu pro rozvody telekomunikací a domácího telefonu ve společných částech, s výjimkou rozvodů patřících k jednotkám,
- schodiště a chodby,
- mezipodesty,
- komín,
- okna a dveře přímo přístupné ze společných částí budovy,
- bleskosvod,
- balkony,
- sklepní kóje,
- rozvody STA,
- a společné prostory uvedené v příloze č. 1:
 - 1.PP
 - schodišťový prostor SP1
 - kočárkárna SP2
 - chodba vč. sklepních kójí č.1-5 SP3
 - prádelna SP4
 - sušárna SP5
 - úklidová místnost SP6
 - sušárna SP7
 - kočárkárna SP8
 - chodba vč. sklepních kójí č.6 - 10 SP9
 - 1.NP
 - vstupní prostor SP10
 - schodišťový prostor SP11
 - 2.NP

- schodišťový prostor SP12
3.NP
- schodišťový prostor SP13
4.NP
- schodišťový prostor SP14
5.NP
- schodišťový prostor SP15

V budově nejsou vymezeny společné části budovy společné vlastníkům jen některých jednotek.

Vlastníci všech jednotek v budově jsou oprávněni užívat všechny společné části budovy vyjma balkonů přímo přístupných z jednotek a jsou současně povinni umožnit jejich revize a přispívat na jejich opravy a údržbu podle výše spoluvlastnického podílu. Balkony přímo přístupné z jednotek je oprávněn užívat vždy výlučně jen vlastník té jednotky, ze které je na daný balkon přímý přístup (viz popis jednotek).

Společné části budovy a spoluvlastnictví na společných částech budovy nemohou být podle § 8 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, samostatným předmětem převodu. Spoluvlastnické právo ke společným částem budovy přechází s převodem nebo přechodem jednotky.

3. Spoluvlastnický podíl k pozemku parc. č. 1761/3 (zastavěná plocha, nádvoří) v obci Znojmo, katastrálním území Znojmo-město, o velikosti id. 497/7119 (dále jen „pozemek“ či „pozemky“).
4. Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii: E.

Jednotka specifikovaná odst. 1., spoluvlastnický podíl na společných částech budovy specifikovaný v odst. 2. a spoluvlastnický podíl na pozemku/pozemcích specifikovaný/specifikovaných v odst. 3. jsou dále společně označovány jako „**předmět převodu**“.

Článek III. Práva a závazky přecházející z převodce na nabyvatele

1. Převodce prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádná zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní vady, není-li v odst. 2 tohoto článku smlouvy uvedeno jinak.
2. Na nabyvatele spolu s vlastnickým právem k předmětu převodu dále přecházejí práva a povinnosti týkající se budovy (jednotek a společných částí budovy) a pozemku, vyplývající z technického stavu a vybavení budovy či smluvních vztahů, a to zejména vyplývající ze smluv pro:
Vlastník budovy a pozemku uvedeného v čl. I odst. 1 tohoto prohlášení podle § 4 odst. 2 písm. f) zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, prohlašuje, že na budově a pozemku uvedeném v čl. I odst. 1 tohoto prohlášení nevážne žádné zástavní právo, věcné břemeno ani jiná právní vada, není-li v odst. 2 a odst. 3 tohoto článku prohlášení uvedeno jinak.

Z vlastníka budovy na vlastníky jednotek přecházejí tato práva a povinnosti týkající se budovy a jejich společných částí:

Budovy se týkají tato práva a povinnosti v souvislosti s uzavřením smluv pro :

- odběr elektrické energie pro společné části budovy
- odběr pitné vody a stočného
- odběr tepla a TUV
- čištění odpadních vod komunálních – splaškových, přepravě a provedení rozborů uvedených odpadních vod

Jelikož v budově č.p. 2364 na parc. č. 1731/6, k.ú. Znojmo-město je umístěno technologické zařízení – kotelna, z něhož je prostřednictvím na něj napojených rozvodů zajištěna dodávka TUV a tepla do budovy č.p. 2305, 2304 a 1047 na parc. č. 1761/1, 1761/2 a 1759, budovy č.p. 2365 na par. č. 1703/1, budovy č.p. 2362 na par. č. 1731/8, budovy č.p. 2363 na par. č. 1731/7, budovy č.p. 2364 na par. č. 1731/6, budovy č.p. 2357, 2358 na par. č. 1731/5 a par. č. 1731/4, č.p. 2355, 2356 na par. č. 1731/3 a par. č. 1731/2 a č.p. 2366 na parc. č. 1703/2, vše k.ú. Znojmo-město, přechází z vlastníka budovy na vlastníky jednotek práva a povinnosti s tím spojená, a to zejména právo napojení a vedení rozvodů TUV a tepla z budovy č.p. 2364 na parc. č. 1731/6 a povinnosti strpět vedení těchto rozvodů přes budovu do budovy č.p. 2305, 2304 a 1047 na parc. č. 1761/1, 1761/2 a 1759, budovy č.p. 2365 na par. č. 1703/1 a budovy č.p. 2366 na parc. č. 1703/2, vše k.ú. Znojmo-město.

Jelikož na budově č.p. 2363 na parc. č. 1731/7 k.ú. Znojmo-město je umístěna STA, ze které je prostřednictvím na ni napojených rozvodů zajištěn signál televizního vysílání do budovy, přechází z vlastníka budovy na vlastníky jednotek práva a povinnosti s tím spojená, zejména právo napojení rozvodů STA a užívání dané STA.

3. Při převodu vlastnického práva k předmětu převodu nevzniká osobě odpovědné za správu budovy povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat (§1186 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb.), přičemž uvedená skutečnost nemá vliv na výši sjednané kupní ceny za předmět převodu. Převodci se z uvedeného důvodu jím zaplacené příspěvky na správu domu nevracejí a stávají se závazkem osoby odpovědné za správu budovy vůči nabyvateli.

Článek IV. **Předmět smlouvy**

1. Převodce touto smlouvou prodává do vlastnictví nabyvatele předmět převodu a nabyvatel předmět převodu do svého vlastnictví kupuje.
2. Nabyvatel prohlašuje, že je mu znám stav předmětu převodu a že jej v tomto stavu do svého vlastnictví bez výhrad přijímá.

Článek V. **Kupní cena**

1. Kupní cena za předmět převodu dle této smlouvy byla stanovena v souladu se „Zásadami prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma“ ve znění dodatků schválenými Zastupitelstvem města Znojmo na základě znaleckého posudku a činí celkem 264 876,00 Kč (slovy dvěšestšedesátčtyřtisíceosmsetšedesátšest korun českých).
2. Nabyvatel uhradil celou kupní cenu uvedenou v odst. 1 tohoto článku smlouvy převodci na účet před uzavřením této smlouvy, což převodce podpisem této smlouvy potvrzuje.

Článek VI. **Předkupní právo**

1. Smluvní strany se ve smyslu ust. §2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dohodly na zřízení věcného předkupního práva k předmětu převodu. Nabyvatel okamžikem vzniku věcněprávních účinků této smlouvy zřizuje ve prospěch převodce předkupní právo k předmětu převodu, na základě kterého je nabyvatel v případě, že se rozhodne předmět převodu převést do vlastnictví jiné osoby, a to jakýmkoliv způsobem zcizení, povinen nabídnout předmět převodu ke koupi nejprve převodci, a to za částku odpovídající kupní ceně sjednané v čl. V této smlouvy.
2. Věcné předkupní právo podle této smlouvy se zřizuje na dobu 12 měsíců.
3. V případě, že nabyvatel bude chtít předmět převodu převést, je nabyvatel povinen tento úmysl oznámit převodci a nabídnout mu předmět převodu ke koupi, přičemž toto oznámení spolu s nabídkou ke koupi musí být zaslány na adresu sídla převodce doporučeným dopisem s dodejkou.
4. Převodce je povinen nabídku ke koupi dle odst. 3 tohoto článku smlouvy přijmout nejpozději do čtyř měsíců ode dne přijetí nabídky. Ve shodné lhůtě je převodce povinen uhradit nabyvateli kupní cenu.
5. V případě, že převodce nabídku ke koupi dle odst. 3 tohoto článku smlouvy nevyužije, zůstává jeho předkupní právo zachováno vůči dalšímu vlastníku předmětu převodu.
6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že předkupní právo sjednané v tomto článku smlouvy se nesjednává pro případ, že nabyvatel bude převádět předmět převodu na tyto osoby:
 - manžel/manželka nabyvatele
 - děti nabyvatele
 - vnuci nabyvatele
 - partner nabyvatele dle zákona o registrovaném partnerství
 - rodiče nabyvatele
 - zeť / snacha nabyvatele.

Nabyvatel je oprávněn předmět převodu převést na shora v tomto odstavci uvedené osoby bez omezení a ujednání odst. 1 až 5 a odst. 7 tohoto článku smlouvy se v takovém případě nepoužijí.

7. V případě, že ze strany nabyvatele dojde k porušení povinnosti vyplývající ze sjednaného předkupního práva dle tohoto článku smlouvy, je nabyvatel povinen zaplatit převodci smluvní pokutu ve výši 40% (slovy čtyřicet procent) kupní ceny sjednané v článku V. této smlouvy, čímž není dotčeno právo na náhradu vzniklé škody.

Článek VII. Daně a poplatky

1. Daň z nabytí nemovitých věcí uhradí nabyvatel v souladu se zákonným opatřením Senátu č. 356/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí ve znění zák. č. 254/2016 Sb.
2. Nabyvatel je povinen uhradit správní poplatek za návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy a náklady za vypracování znaleckého posudku o ceně jednotky. Nabyvatel uhradil převodci před uzavřením této smlouvy administrativní poplatek, ze kterého bude uvedený správní poplatek uhrazen a náklady za vypracování znaleckého posudku, vzniklé převodci, uspokojeny.

Článek VIII. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že nabyvatel nebude od převodce požadovat žádnou finanční náhradu, pokud v jednotce uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy provedl před uzavřením této smlouvy svým nákladem úpravy či opravy, a to se souhlasem či bez souhlasu převodce, neboť dle znaleckého posudku nebyly v jednotce provedeny takové opravy či úpravy, kterými by došlo ke zvýšení technické hodnoty domu.
2. Nabyvatel prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nemá vůči převodci a ani vůči organizaci zřízené převodcem Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace, IČ: 00839060 žádný dluh na nájmu jednotky (byt) uvedené v čl. II odst.1 této smlouvy, tj. nemá dluh na nájmemném, na službách spojených s nájmem bytu a ani na poplatcích z prodlení, a nemá dluh ani na nákladech spojených s vymáháním takového dluhu (dále souhrnně jen „**dluh na nájmu bytu**“). Pokud se po uzavření této smlouvy zjistí, že ke dni uzavření této smlouvy nabyvatel měl vůči převodci jakýkoliv dluh na nájmu bytu, dohodly se smluvní strany, že převodce vyzve písemně nabyvatele k uhrazení takového dluhu a nabyvatel takový dluh převodci uhradí do 15ti dnů po doručení výzvy k jeho zaplacení. Neuhradí-li nabyvatel převodci takový dluh ve sjednané lhůtě, ač byl k zaplacení vyzván, je převodce oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat po nabyvateli náhradu nákladů, které vynaložil v souvislosti s realizací svého práva na odstoupení od této smlouvy, jakož i dalších vzniklých škod.
3. Nabyvatel je v období od uzavření této smlouvy do dne, ke kterému se stane vlastníkem předmětu převodu, povinen hradit nájemné za užívání jednotky uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy a úhrady za služby spojené s nájmem této jednotky, a to na účet správce budovy.

Článek IX. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků budovy na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, není-li dohodou všech vlastníků jednotek stanoveno jinak.
2. Pravidla pro přispívání vlastníků jednotek na výdaje spojené se správou, opravami a údržbou společných částí budovy popř. budovy jako celku jsou součástí prohlášení vlastníka stejně jako pravidla pro správu společných částí budovy popř. budovy jako celku.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Veškeré písemnosti, které budou na základě této smlouvy či v souvislosti s ní doručovány, budou doručovány na adresy smluvních stran, které jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy, pokud nebude některou ze smluvních stran oznámena druhá smluvní straně nová doručovací adresa. Nevyzvedne-li si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, sjednává se, že se písemnost považuje posledním dnem této lhůty za doručenou, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Odepře-li adresát přijmout doručovanou písemnost, sjednává se, že se písemnost považuje za doručenou dnem, kdy přijetí písemnosti bylo adresátem odepřeno.
2. Právo vlastnické a veškerá práva a povinnosti s ním spojená přecházejí ve prospěch nabyvatele dnem rozhodnutí o povolení vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo, a to s účinností k okamžiku, kdy návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že do rozhodnutí o povolení vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí jsou svými smluvními projevy vázáni.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – schémata všech podlaží dotčené budovy, které určují polohu jednotlivých jednotek a společných částí budovy s údaji o podlahových plochách jednotek.

4. Záměr města Znojma prodat nemovité věci, jichž se tato smlouva týká, byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce od 4.5.2017 do 19.5.2017 před projednáním v orgánech města podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
5. Prodej předmětu převodu byl schválen usnesením Zastupitelstva města Znojma číslo 113/2017 pod bodem číslo 5619 ze dne 18.9.2017 podle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
6. Tato smlouva byla sepsána v 5 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží převodce, jedno nabyvatel, ostatní vyhotovení budou použita pro potřeby katastrálního úřadu. Veškerá ujednání této smlouvy lze měnit pouze písemnou formou.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, porozuměly jejímu obsahu, že je projevem jejich vážné a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Ve Znojmě dne

Ve Znojmě dne

.....
Nabyvatel

.....
Ing. Vlastimil Gabrhel
starosta města Znojmo
převodce