**SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY**

**č.** **0596856101**

**vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a**

**uzavřená na základě usnesení Zastupitelstva městské části Brno-střed č. ZMČ/2017/23/05 ze dne 13.9.2017**

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

**a to:**

**Převodce,**

# 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,

panem Martinem Landou

(dále v této smlouvě označován jen jako "převodce")

**a**

**nabyvatelé,**

**manželé**

**xxxxxx xxxx,** r.č.

**xxxx xxxx,** r.č.

trvale bytem v xxxx, xxxxxxxx x, PSČ 602 00

(dále v této smlouvě označováni jen jako "nabyvatelé")

**tuto**

**smlouvu o převodu vlastnictví jednotky**

**I.**

Převodce má na základě Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 23.10.2013, mimo jiné ve svém výlučném vlastnictví bytovou jednotku č. 561/x nacházející se v budově č.p. 561, Soukenická č. or. 8, stojící na pozemku p.č. 1489, spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 561, a dále spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 1489 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 361 m2, oba ve výši id. 871/11066, to vše zapsáno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno, k.ú. Staré Brno.

**II.**

Předmětem převodu je bytová jednotka č. 561/x, jíž jsou nabyvatelé oprávněnými nájemci, a která je blíže popsána v čl. I a čl. IV této smlouvy, dále spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 561, a spoluvlastnický podíl na pozemku par. č. 1489, oba ve výši id. 871/11066, který je blíže popsán v čl. I a čl. V této smlouvy.

**III.**

1. Převodce tímto převádí na nabyvatele vlastnické právo k předmětu převodu uvedeného v čl. II této smlouvy za kupní cenu ve výši Kč 2.020.000,-- (slovy: dvamilionydvacettisíckorunčeských), a nabyvatelé předmět převodu za uvedenou kupní cenu do svého společného jmění manželů kupují a přijímají.
2. Kupující mají vůči prodávajícímu pohledávku ke dni 30.11.2017 v částce 207.626,--Kč z titulu nájemní smlouvy uzavřené dne 29.10.2014, vč. jejích dodatků. Smluvní strany se výslovně dohodly, že oproti kupní ceně bude započtena pohledávka kupujících vůči prodávajícímu.
3. Zbývající část kupní ceny ve výši 1.812.374,--Kč (slovy: jedenmilionosmsetdvanácttisíctřistasedmdesátčtyřikorunčeských) byla nabyvateli zaplacena převodci již před podpisem této smlouvy, bezhotovostním převodem na účet převodce vedený u xxxxxxxxx xxxxx č. xxxxx xxxxxxxxxx, což smluvní strany stvrzují svými podpisy na této smlouvě.
4. Převod bytové jednotky č. 561/x byl schválen usnesením Zastupitelstva městské části Brno-střed č. ZMČ/2017/23/05ze dne 13.9.2017.

**IV.**

**Popis jednotky, její příslušenství a vybavení**

**Jednotka č. 561/x je byt 2 + 1, umístěný v 1. NP**

Celková plocha s příslušenstvím je 87,10 m2

**Jednotka č. 561/x se skládá z:**

kuchyně 15,7 m2

předsíň 7,6 m2

šatna 5,9 m2

pokoj 1 26,1 m2

pokoj 2 23,6 m2

spíž 1,1 m2

koupelna 6,0 m2

WC 1,1 m2

Vybavení jednotky:

kuchyňská linka, plynový sporák, plynová kamna 2x, elektrický ohřívač vody, nástěnná světla, vana, míchací baterie, umyvadlo, WC mísa s nádrží, listovní schránka, zvonek a domácí telefon.

Výše spoluvlastnického podílu jednotky na společných částech budovy činí: **871/11066**

Součástí každé jednotky jsou nenosné příčky, okna a dveře (nacházející se uvnitř bytu), vstupní dveře do bytu, podlahová krytina, veškerá vnitřní instalace (elektroinstalace až po elektroměr, potrubní rozvod plynu až po plynoměr, vnitřní rozvody vody vč. uzavíracích ventilů a měření, odvody odpadních vod kromě stoupacích vedení), vnitřní osvětlení.

**V.**

**Určení společných částí budovy**

1. Společnými částmi domu jsou:

- všechny svislé konstrukce, zejména základy vč. izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny a průčelí budovy vč. povrchové úpravy

- všechny vodorovné konstrukce, které tvoří veškeré stropy a podlahy v budově

- střecha tvořená střešní krytinou vč. střešního oplechování, hromosvodem s veškerým příslušenstvím, okapy a svody dešťové vody s veškerým příslušenstvím a dále odvětrávání, výstupy na střechu, komíny

- vestibul, chodba, okna a dveře přímo přístupné ze společných prostor domu s výjimkou vstupních dveří jednotlivých jednotek

- schodiště s podestami, které propojuje všechna podlaží a jehož součástí je i zeď k němu přímo přiléhající

- rozvody studené pitné vody   
- v 1. PP jako celek včetně instalační šachty, vodoměrů až po výstupní šroubení vodoměru na odtoku

- přípojka elektrické sítě od rozvodné skříně E-Onu až po elektroměr před jističi bytů, rozvodná skříň

- rozvody plynu od hlavního uzávěru plynu až po vstupní šroubení plynoměrů jednotlivých jednotek

- rozvod kanalizace po jednotlivé jednotky

- elektroinstalace, osvětlovací tělesa a vypínače osvětlení všech společných prostor domu

- rozvod domácího telefonu od vstupních dveří až po jednotlivé jednotky vč. veškerého příslušenství tj. zvonkový panel, el. vrátný

- v technickém podlaží domu (1.PP) jsou umístěny následující společné části domu – společné prostory – chodby, sklepní kóje, přípojky

1. 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.
2. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech předmětné budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě.
3. Spoluvlastnický podíl na výše uvedených společných částech budovy činí u jednotky **č. 561/x** id. **871/11066** vzhledem k celku.

**VI.**

**Úprava práv k pozemkům**

1. Vlastník jednotky současně s převodem jednotky převede na nabyvatele i příslušný podíl na pozemku p.č. 1489, na kterém se nachází budova č.p. 561, k.ú. Staré Brno.
2. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na pozemku p.č. 1489 budou odpovídat velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.
3. Shora popsaný pozemek budou mít právo užívat a povinnost podílet se na jeho úpravách a údržbě všichni vlastníci jednotek z titulu svého spoluvlastnického práva.
4. Spoluvlastnické právo k předmětnému pozemku přechází společně s převodem nebo přechodem jednotky na nového vlastníka. Spoluvlastnický podíl na pozemku je odvozen od vlastnictví jednotky a nemůže být samostatným předmětem převodu, přechodu vlastnictví.

**VII.**

**Práva a závazky budovy a práva k pozemku**

Převodce prohlašuje, že na nemovitostech neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena, ani jiná právní omezení či závazky, kromě dále uvedených.

Z vlastníka budovy na vlastníky jednotek přecházejí tato práva a závazky týkající se budovy a jejích společných částí.

1. Právo odebírat pitnou vodu z vodovodu ve vlastnictví BVaK, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno.

2. Právo odebírat elektrickou energii z elektrické sítě ve vlastnictví E-ON na základě smlouvy o dodávce elektřiny dodávané ze sítě nízkého napětí uzavřené s Jihomoravskou energetikou, a.s., Lidická 36, 659 44 Brno.

**VIII.**

**Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje se správou, údržbou a opravami společných částí budovy**

1. Na vlastníka jednotky přejdou nabytím vlastnického práva k jednotce všechna práva a povinnosti týkající se budovy a pozemku, na němž je budova postavena, a to v rozsahu odpovídajícím velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Vlastník jednotky se podílí na správě budovy v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech budovy, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.

2. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené s provozem budovy a pozemku pod budovou podle velikosti svých spoluvlastnických podílů.

3. Správce zajišťuje běžnou údržbu budovy a havarijní opravy jejích společných částí.

4. Vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíčně příspěvky do fondu oprav, (náklady na opravy domu apod.; dále jen FO), zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby) a odměnu správci.

5. Výše záloh na služby spojené s užíváním jednotky stanoví správce po projednání se zástupci vlastníků jednotek (společenstvím vlastníků) v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období. Termín splatnosti záloh je do konce kalendářního měsíce za daný měsíc.

6. Vyúčtování záloh na služby provede správce nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Zjištěný přeplatek z vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotky odešle správce do konce šestého kalendářního měsíce, nedoplatky budou vlastníkem jednotky uhrazeny do konce šestého kalendářního měsíce.

O nákladech a opravách za uplynulý kalendářní rok správce informuje zástupce SVJ do konce 3. kalendářního měsíce.

Odměna správci je započtena v měsíčních zálohách vlastníka jednotky (splatnost za měsíc je do konce téhož měsíce).

Prostředky vložené do fondu oprav a jejich čerpání vede správce odděleně v analytickém členění podle jednotlivých budov. Nesmějí být použity na krytí nákladů jiných nemovitostí ve správě nebo ve vlastnictví obce.

Zálohy do FO nepoužité v příslušném kalendářním roce se vlastníkům nevrací a přecházejí do následujícího roku

Správce není povinen zajišťovat provoz, údržbu a opravy pokud na ně nejsou ve správcem stanoveném nebo vlastníky se správcem dohodnutém termínu k dispozici na příslušném účtu finanční prostředky.

7. Správce vede potřebnou dokumentaci, která se týká budovy a její správy, provozu, finančního hospodaření v souladu s platnými právními předpisy.

8. Náklady na provoz budovy představují zejména:

a) Náklady na opravu a údržbu společných částí a příslušenství budovy (FO)

b) Odměna správci

c) Živelní a odpovědnostní pojištění budovy

d) Spotřeba energií ve společných částech budovy

e) Spotřeba studené vody

f) Revize a odstranění závad z revizí

g) Úklid společných částí budovy

h) Ostatní náklady, které se přímo vztahují k budově či jejímu příslušenství (STA apod.)

Na úhradě nákladů uvedených v bodech a), c), f) se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.

Na úhradě nákladů v bodech d), e), g), h) se vlastníci podílejí podle náměrů na měřidlech médií, nebo osob v jednotce přihlášených, případně podle spoluvlastnických podílů dle usnesení SVJ.

Náklady uvedené v bodě b) vlastníci hradí podle počtu jednotek.

9. Vlastník jednotky je povinen včas uhradit stanovenou částku zálohy, vyúčtování dle bodů 4, 5 shora.

10.Pokud jde o náklady na větší opravy (havárie), které je nutno provést bez odkladu tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky, a pokud ve fondu oprav na provoz budovy není dostatečně vysoká finanční částka, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v rozsahu svého podílu na společných částech budovy a pozemcích.

11.Vlastník prohlašuje, že na nemovitosti neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena, ani jiná právní omezení. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů.

12.Podrobnosti týkající se pravidel pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy a pozemků pod budovou, jsou řešeny „Smlouvou o zajištění správy domu“, kterou je na základě prohlášení povinen uzavřít každý vlastník s určeným správcem.

**IX.**

**Pravidla pro správu společných částí budovy a určení jejího správce**

Správu budovy zajišťuje Správa nemovitostí městské části Brno-střed, provozovna Měnínská 4, Brno, IČ 44 99 27 85.

**X.**

1. Převodce seznámil nabyvatele se stavem předmětu převodu a prohlašuje, že v nakládání s ním není nijak omezen a tedy předmět převodu není zatížen žádnými právy třetích osob, zejména předkupním právem, věcným právem odpovídajícím věcnému břemeni, 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 18.9.2013 je budova pro celkovou dodanou energii označena „E“.

**XI.**

1. Vlastnictví předmětu převodu přechází se všemi právy a povinnostmi na nabyvatele 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.
2. Nabyvatelé zmocňují převodce k podpisu a podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy.

**XII.**

1. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že se řádně seznámily s jejím obsahem, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v tísni či za jinak nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz tohoto připojují vlastnoruční podpisy.
2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou plánky určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o jejich podlahových plochách.
3. Smlouva je sepsána v sedmi vyhotoveních, z nichž tři vyhotovení jsou pro převodce.

**XIII.**

**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, 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.

##### **XIV.**

**Doložka**

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění

Záměr prodat nemovitosti, popsané v čl. I a IV této Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 25.7.2016.

Prodej nemovitostí, popsaných v čl. I a IV této Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, a podmínky Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky byly schváleny usnesením Zastupitelstva Městské části Brno-střed č. ZMČ/2017/23/05ze dne 13.9.2017.

V Brně dne

## Statutární město Brno xxxxxxx xxxxx

zastoupené starostou

Městské části Brno–střed

Martinem Landou

**Xxxx xxxx**