

Smluvní strany:

Město Znojmo

se sídlem Obroková 1/12, 669 22 Znojmo

IČ 00293881

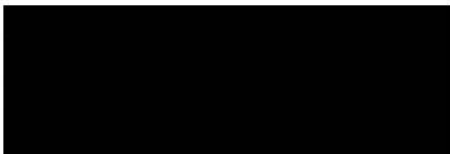
povinný subjekt dle § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb. (o registru smluv)

zastoupeno Ing. Vlastimilem Gabrhelem, starostou

bankovní spojení: 

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 §2140 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), tuto

Smlouvu o převodu vlastnictví jednotky

(dále jen „smlouva“)

č.917502/2017

Preambule

Výklad základních pojmů

Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení, vyskytující se v této smlouvě (včetně jejich příloh) dále uvedený význam:

1. Nemovitá věc

Nemovitou věcí se rozumí pozemek parc. č. 1715/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č.p. 2359, 2360 (objekt k bydlení), pozemek parc. č. 1715/8 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova bez čp./č.ev. (jiná stavba) a pozemek parc. č. 1715/9 (ostatní plocha), to vše obec Znojmo, katastrální území Znojmo-město, a to včetně všech součástí a všeho příslušenství (dále jen „**Nemovitá věc**“).

2. Dům

Domem se rozumí budova čp. 2359, 2360, která je součástí pozemku parc. č. 1715/5, a budova bez čp./č.ev., která je součástí pozemku parc. č. 1715/8, vše obec Znojmo, katastrální území Znojmo-město, část obce Znojmo (dále jen „**dům**“).

3. Společné části

Společnými částmi se rozumí ty společné části Nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně, a to zejména pozemky uvedené v čl. I této Preambule a stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu (to platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání); společné části jsou blíže specifikovány v čl. II odst. 2 (dále jen „**společné části**“).

4. Podlahová plocha bytu

Podlahovou plochu bytu tvoří dle § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupky, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Způsob výpočtu podlahové plochy mezonetového bytu a bytu s galerií je upraven v § 3 odst. 2 a 3 citovaného nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Článek I.
Prohlášení smluvních stran

1. Převodce prohlašuje, že prohlášením vlastníka o rozdělení vlastnictví nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ve smyslu § 1166 OZ vymezil jednotky dle OZ, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo na listu vlastnictví č. 15727 pro obec Znojmo a katastrální území Znojmo-město.
2. Nabyvatel prohlašuje, že je oprávněným nájemcem bytu zahrnutého v jednotce popsané v čl. II odst. 1 této smlouvy a přijal nabídku převodce na převod uvedené jednotky podle § 1187 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 Znojma.

Článek II.
Předmět převodu

Předmětem převodu dle této smlouvy je dále uvedená jednotka vymezená dle OZ:

1. Jednotka č. 2359/2

Jednotka je určena k bydlení a zahrnuje

- byt č. 2359/2 určený k bydlení a umístěný v 1. nadzemním podlaží domu.
- spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 550/15667

Celková plocha bytu, rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech, je 55 m².

Součástí bytu jsou tyto místnosti umístěné mimo byt:
sklep SK2359/2

Součástí jednotky jsou veškeré vnitřní rozvody bytu, a to rozvody vody od poměrových měřidel pro byt včetně vodovodních baterií a všech zařizovacích předmětů (WC, umyvadlo, vana) nacházejících se v bytě, rozvody plynu od uzávěru pro byt, rozvody elektrické energie od bytového jističe za elektroměrem a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, jističe, zásuvky, vypínače), systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí od zapojení do bytu.

K vlastnictví jednotky dále patří dveře nacházející se uvnitř bytu, vstupní dveře do bytu, nejsou-li umístěné v rovině obvodové stěny domu, povrchové úpravy nacházející se v bytě (vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů), podlahové krytiny a všechno, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny nacházející se uvnitř bytu a nezasahuje do společných částí domu.

2. Společnými částmi jsou:

2.1. Do společných částí patří pozemky uvedené v Preambuli této smlouvy.

2.2. Společnými částmi jsou dále stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu, což platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání (§ 1160 odst. 2 NOZ), a to zejména:

- vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,
- zápraží, schody a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, výplně otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- místnosti domovní kotelny (technické zařízení je jiného vlastníka)
- půda,
- místnosti ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu, a to úklidové místnosti, prádelna, sušárny, kočárkárna, výlevka, skladový prostor,

2.3. Společnými částmi jsou dále:

- obvodové stěny prostorově ohraničující byt (i pokud jde o nenosné svislé konstrukce),
- všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
- podlahy vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu,
- přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod až po výpust (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich, až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů (uvedené se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií),
- jde-li o centrální vytápění (mimo jednotky umístěné v 5.NP a nebytový prostor v 1.NP), celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení (části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části),
- osvětlení společných částí,
- systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- domácí zvonek,
- a dále na souvisejícím pozemku se nacházející zpevněná plocha,

2.4. Společné části slouží vlastníkům všech jednotek společně a jsou oprávněni je užívat všichni vlastníci jednotek vyjma společných částí uvedených v bodě 2.5. tohoto odstavce této smlouvy.

2.5. V domě je centrální vytápění, a proto každý vlastník jednotky, která zahrnuje byt napojený na toto centrální vytápění, ve kterém jsou umístěny části rozvodů tepla, je oprávněn výlučně užívat části rozvodů tepla a radiátory umístěné v bytě zahrnutém do jeho jednotky.

3. Podíly na společných částech jsou vždy vzájemně a neoddělitelně spojeny s jednotkou a nemohou být samostatným předmětem převodu. Velikost podílu na společných částech je stanovena poměrem velikosti podlahové plochy bytu v jednotce, ku celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v domě, které jsou zahrnuty v jednotkách.
4. Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii: F.

Jednotka shora v tomto článku specifikovaná, včetně všech součástí a všeho příslušenství, je dále označována jen 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 společných částí, a to zejména:

Vlastníkem všech technických zařízení umístěných v domovní kotelně je Znojemská tepelná společnost, s.r.o. a z převodce přechází se vznikem vlastnického práva k jednotce na nabyvatele práva a povinnosti založená smlouvou uzavřenou mezi Správou domovního fondu města Znojma, příspěvková organizace a Znojemskou tepelnou společností, s.r.o. dne 31.12.2005.

Přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro odvádění odpadních vod jsou ve vlastnictví Vodárenské akciové společnosti, a.s. a z převodce přechází se vznikem vlastnického práva k jednotce na nabyvatele práva a povinnosti založená smlouvou o čištění odpadních vod komunálních – splaškových, přepravě a provedení rozboru uzavřenou mezi Správou domovního fondu města Znojma, příspěvková organizace a Vodárenskou akciovou společností, a.s. dne 4.8.2008.

Přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií jsou ve vlastnictví E.ON Energie, a.s. a z převodce přechází se vznikem vlastnického práva k jednotce na nabyvatele práva a povinnosti založená smlouvou o sdružených službách dodávky elektřiny uzavřenou mezi Správou domovního fondu města Znojma, příspěvková organizace a E.ON Energie, a.s. dne 12.12.2011.

Přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií jsou ve vlastnictví Znojemské tepelné společnosti, s.r.o. a z převodce přechází se vznikem vlastnického práva k jednotce na nabyvatele práva a povinnosti založená smlouvou o dodávkách tepelné energie a TUV uzavřenou mezi Správou domovního fondu města Znojma, příspěvková organizace a Znojemskou tepelnou společností, s.r.o. dne 1.7.2009.

Kotelna SP7 (viz příloha č 1) nacházející se v 1.PP domu, technologie umístěná v kotelně a na ní napojené rozvody tepla slouží i jiným osobám než vlastníku domu, respektive vlastníkům jednotek, které jsou vymezeny v Nemovité věci, přičemž konkrétně kotelna slouží i pro vytápění budov č.p. 2352 na parc. č. 1637/3, č.p. 2353 na parc. č. 1637/2, č.p. 2354 na parc. č. 1637/1 a č.p. 2450 na parc. č. 1716/2, vše k.ú. Znojmo-město, a proto práva a povinnosti týkající se těchto prostor a zařízení přecházejí na nabyvatele nabytím vlastnictví k jednotce včetně povinnosti strpět napojení a vedení rozvodů TUV a UV přes dům do budov č.p. 2352 na parc. č. 1637/3, č.p. 2353 na parc. č. 1637/2, č.p. 2354 na parc. č. 1637/1 a č.p. 2450 na parc. č. 1716/2, vše k.ú. Znojmo-město.

3. Při převodu vlastnického práva k předmětu převodu nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat (§1186 odst. 1 OZ), přičemž uvedená skutečnost nemá vliv na výši sjednané kupní ceny za předmět převodu.

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 Znojma na základě znaleckého posudku a činí celkem 279 089,00 Kč (slovy dvěstěsedmdesátdevět tisíc osmdesátdevět korun českých). V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, je toto plnění osvobozeno od DPH.
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. 89/2012Sb., 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 zasláno 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 bytě zahrnutém 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 bytě zahrnutém v dané 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 bytu zahrnutém v jednotce uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy, tj. nemá dluh na nájemném, 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 bytu zahrnutého v jednotce uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy a úhrady za služby spojené s nájmem tohoto bytu, a to na účet správce domu.

Článek IX. **Pravidla pro přispívání na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami Nemovité věci**

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí, a to podle stejných pravidel, která jsou upravena pro členy pro společenství vlastníků v části B „Stanovy společenství vlastníků“, článek 18 „Pravidla pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb“.
2. Nabyvatel jako vlastník předmětu převodu je povinen podílet se nákladech správy Nemovité věci a je povinen platit příspěvky na správu Nemovité věci. Sjedná se, že do doby vzniku společenství vlastníků, je nabyvatel povinen platit příspěvky zálohově měsíčně vždy do 15. dne měsíce, za který se příspěvek platí, a to na účet správce domu. O výši příspěvku na ostatní náklady správy Nemovité věci, jakož i o výši měsíční zálohy na tento příspěvek, je oprávněn rozhodovat převodce jako osoba odpovědná ze zákona za správu Nemovité věci, a to až do doby, než bude výše takového příspěvku určena rozhodnutím shromáždění společenství vlastníků anebo rozhodnutím potřebné většiny vlastníků jednotek v domě, s čímž nabyvatel výslovně souhlasí. Výši příspěvku stanoví převodce s ohledem na předpokládané náklady na běžnou údržbu společných částí a nutné opravy společných částí domu včetně havárií.

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 druhé 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. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – schémata všech podlaží domu, které určují polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.
3. Záměr města Znojma prodat nemovité věci, jichž se tato smlouva týká, byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce od 27.4.2017 do 12.5.2017 před projednáním v orgánech města podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
4. Prodej předmětu převodu byl schválen usnesením Zastupitelstva města Znojma číslo 113/2017 pod bodem číslo 5621 ze dne 18.9.2017 podle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
5. 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.
6. 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