

mobil: 602 205 426
tel.: 321 621 045, 321 623 006
mail: markova.judr@atlas.cz

1. **Obec Přehvozdí**, IČ 00473758, se sídlem Přehvozdí 46, 281 63 Přehvozdí zastoupena starostou obce ing. Václavem Bažantem, Ph.D.
(dále jen jako „Strana prodávající“)

a

manželé

2. **Jan Mučka**, r.č. ~~820705/0163~~, bytem ~~Přehvozdí 64, 281 63 Přehvozdí~~
3. **Lenka Mučková**, r.č. ~~82001709/0163~~, bytem ~~Přehvozdí 64, 281 63 Přehvozdí~~
(dále jen jako „Strana kupující“)

uzavřeli dnešního dne tuto

kupní smlouvu

Čl. I.

1.1. Strana prodávající má podle Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle občanského zákona ve svém výlučném vlastnictví celek této nemovitosti:

- **Jednotka č. 64/6** - byt - vymezená podle občanského zákoníku v Pozemku p.č. st. 74, jehož součástí je Budova č.p. 64 - bytový dům, spolu s podílem ve výši **8272/35776** na společných částech nemovité věci, který je součástí jednotky zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín na listu vlastnictví **č. 416** pro obec a katastrální území Přehvozdí.

(dále jen jako „Nemovitost“ nebo „Nemovitá věc“)

1.2. jedná se o byt číslo 6, bez jakéhokoli vybavení, s vchodem vlevo od schodiště, situovaný v III. nadzemním podlaží domu, o velikosti 4+1 a celkové podlahové ploše 82,72 m².

1.3. Určení a popis společných částí Nemovité věci

1.3.1. společnými částmi Nemovité věci jsou Pozemek, na němž stojí Budova, která je jeho součástí a stavební části podstatné pro zachování této Budovy včetně jejích hlavních konstrukcí, jejího tvaru i vzhledu, jakož i části podstatné pro zachování bytu jiného vlastníka Jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku Jednotky k užívání bytu.

1.3.2. Společnými částmi Budovy, jakožto částmi podstatnými pro zachování této Budovy, včetně jejích hlavních konstrukcí, jejího tvaru i vzhledu, jakož i částmi podstatnými pro zachování bytu jiného vlastníka Jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku Jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména:

- vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základu Budovy, obvodové stěny Budovy,
- obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále 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,
- střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovní či vnitřní,
 - zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do Budovy, průčelí, schodiště, chodby, zívětrí a zádveří, výplně stavebních otvorů hlavní svíse konstrukce (okna včetně okenic),
 - 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 budovy,
 - přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, 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 jističi pro byt za elektroměrem,
 - rozvody vody teplé i studené včetně stoupačích šachet, ať jde o hlavní svíse 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; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
 - centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
 - rozvody telefonu, zvonková instalace, systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,

1.3.3 Všechny tyto společné části Nemovité věci mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci Jednotek.

1.3.4 Vlastník Jednotky, který má výlučné právo užívání některé ze společných částí Nemovité věci, je povinen nést náklady řádné a pravidelné údržby a nutných oprav společné části určené k jeho výlučnému užívání. Údržbu a opravy, které lze provést bez nutnosti přístupu z jiného bytu a které nemohou jakkoli ovlivnit tvar nebo vzhled, je povinen zabezpečit příslušný vlastník.

1.3.5 Údaje o všech společných částech Nemovité věci včetně jejich označení, umístění v Budově, popisu, podlahové plochy, který daná společná část zahrnuje, jsou uvedeny v tabulce, která tvoří Přílohu č. 1 tohoto Prohlášení a je jeho nedílnou součástí.

1.4. Pravidla pro užívání společných částí Nemovité věci

1.4.1. Společné části a zařízení Nemovité věci smí být užívány výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a jen způsobem, který neomezuje ani neohrozuje jejich ostatní oprávněné uživatele.

1.4.2. Uživatelé Jednotek jsou povinni udržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech Nemovité věci a vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy a veřejný pořádek. V době od 22 hod. do 6 hod. se uživatelé jednotek zdrží vytváření nadměrného hluku, používání hlučných přístrojů, hry na hudební nástroje atp.

1.4.3. V případě chovu domácích zvířat v bytě, je uživatel jednotky povinen dbát na to, aby nedocházelo k obtěžování jiných uživatelů zejména pachem nebo hlukem a je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy.

1.5. Správa Nemovité věci a její pravidla

- 1.5.1. Osobou odpovědnou za správu Nemovité věci je správce.
Správcem je: **Obec Přehvozdí**, IČ: 00473758, se sídlem Přehvozdí 46, 28163 Přehvozdí.
- 1.5.2. Správa Nemovité věci zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku Jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Nemovitou věc jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí Nemovité věci. Správa Nemovité věci zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí Nemovité věci nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Budově sloužících všem Vlastníkům Nemovité věci. Správa Nemovité věci se vztahuje i na společné části Nemovité věci, které slouží výlučně k užívání jen některému z Vlastníků.
- 1.5.3. Správce Nemovité věci zajišťuje v rámci výkonu správy zejména tyto činnosti:
- provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí Nemovité věci, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení Budovy, jako společných částí, jakož i společných částí Nemovité věci vyhrazených k výlučnému užívání Vlastníků jednotky, pokud podle tohoto Prohlášení nejde o činnost příslušející Vlastníku jednotky v rámci správy této společné části Nemovité věci na vlastní náklady,
 - údržbu Pozemku a údržbu přístupových cest na Pozemku a péči o společnou zeleň,
 - revize technických sítí, společných technických zařízení Budovy, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení Budovy,
 - správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedené příslušné technické a provozní dokumentace Budovy, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle platných právních předpisů,
 - dodávky plnění spojených s užíváním Jednotek (dále jen "Služby") jako jsou dodávky tepla a teplé vody, osvětlení ve společných částech Budovy, dodávky pitné vody, odvod odpadních vod a čištění jímek, úklid společných částí Budovy, provoz slaboproudých systémů, příjem televizního a rozhlasového signálu a odvoz komunálního odpadu, a to přímo nebo na základě smluv uzavřených s jejich dodavateli a poskytovateli,
 - stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků Jednotek jako záloh na příspěvky na správu Nemovité věci, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vybírání, vyúčtování a vypořádání; vybrané peněžní prostředky je osoba odpovědná za správu povinna vést na zvláštním bankovním účtu a má právo s nimi disponovat pouze za účele plnění svých povinností správce,
 - vedení evidence nákladů pro Nemovité věci a samostatné evidence nákladů, které jsou povinni uhradit jednotliví Vlastníci jednotek, vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami a vyúčtováním, vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky,
 - uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníků jednotek, které jim ukládají právní předpisy,
 - další činnosti vyplývající pro osobu odpovědnou za správu Nemovité věci z platných právních předpisů,
- 1.5.4. Správce Nemovité věci je v rámci výkonu správy oprávněna:

- uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy Nemovité věci při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy a tímto Prohlášením,
- vstoupit do bytu v případě, že vlastník Jednotky upravuje stavebně svůj byt a požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části Nemovité věci,
- činit opatření ke zjednání nápravy, pokud vlastník Jednotky neplní povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav Budovy, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu a to i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu Budovy jako celku. Právo vlastníka Jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno,
- sjednávat a uzavírat smlouvy týkající se zejména:
 - zajištění činností spojených se správou Nemovité věci,
 - zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním Jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - pojištění Nemovité věci,

- 1.5.5. Osoba odpovědná za správu Nemovité věci dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
- 1.5.6. Osoba odpovědná za správu Nemovité věci je povinna sestavit na každý rok rozpočet, který představuje přehled plánovaných nákladů na údržbu, opravy, zajišťování služeb, případné investice a zdroje jejich krytí.
 Základním hlediskem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na velké opravy společných částí Nemovité věci plánované v letech následujících.

1.6. Příspěvky na náklady spojené se správou Nemovité věci

- 1.6.1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Nemovité věci (dále jen „Náklady na správu“).
- 1.6.2. Vlastníci jednotek se podílí na uvedených Nákladech na správu podle podlahové plochy nebo rovným dílem.
- 1.6.3. K financování oprav, rekonstrukcí a modernizace společných částí Nemovité věci se vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj - fond oprav.
- 1.6.4. Dále jsou vlastníci povinni hradit Náklady na služby spojené s užíváním bytů, které si vlastníci jednotek nezajišťují u dodavatele přímo (dále jen „Náklady na služby“).
- 1.6.5. Příspěvky na Náklady na správu, včetně příspěvku do fondu oprav a na Náklady na služby jsou vlastníci jednotek povinni hradit formou měsíčních záloh.
- 1.6.6. Podrobnosti týkající se těchto pravidel jsou řešeny smlouvou o správě domu nebo písemnou dohodou mezi Vlastníky jednotek uzavřenou po převodu Jednotek.

- 2.1. Strana prodávající prodává Straně kupující, která je zároveň nájemcem Jednotky, Nemovitost uvedenou v čl. I. této Smlouvy tak, jak stojí a leží, se všemi součástmi a s veškerým příslušenstvím, se všemi právy, užitky a povinnostmi v hranicích, jak strana prodávající prodávanou Nemovitost vlastní a užívá za vzájemně dohodnutou celkovou **kupní cenu ve výši 620.400,-Kč** a strana kupující tuto Nemovitost do společného jmění manželů kupuje.

Čl. III.

- 3.1. Kupní cena ve výši **620.400,-Kč** bude zaplacena stranou kupující z úvěrových zdrojů bezhotovostním převodem straně prodávající na účet číslo 1 222 51 51/0100, a to do 60 dnů ode dne podpisu této Smlouvy.
- 3.2. V případě, že by celková kupní cena nebyla zaplacena řádně a včas v souladu s podmínkami určenými touto Smlouvou, má strana prodávající právo od této Smlouvy odstoupit. Odstoupením od této Smlouvy se tato Smlouva ruší.

Čl. IV.

- 4.1. Vlastnictví k převáděné Nemovitosti přejde na stranu kupující provedením vkladu vlastnického práva Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín.
- 4.2. Do doby provedení vkladu jsou účastníci této Smlouvy svými smluvními projevy vázáni.
- 4.3. Kupní smlouva spolu s návrhem na vklad vlastnického práva budou podány na Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín až po úplném zaplacení kupní ceny.

Čl. V.

- 5.1. Strana prodávající prohlašuje, že prodává uvedenou Nemovitost ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a že ji není známa žádná vada, na kterou by měla stranu kupující zvláště upozornit.
- 5.2. Strana prodávající prohlašuje, že na převáděné Nemovitosti neváznou žádné dluhy, právní závady ani věcná břemena, či faktické vady, které by bránily převodu, ani nájemní smlouvy nebo práva třetích osob.
- 5.3. Strana prodávající prohlašuje, že neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně předmětu této Smlouvy podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
- 5.4. Strana prodávající dále prohlašuje, že jí není známo, že by byl dán podnět k zahájení jakéhokoliv správního, soudního nebo jiného řízení, které by ohrožovalo právní jistotu převáděného vlastnického práva nebo které by mohlo mít za následek změny stavu převáděné Nemovitosti; neexistují žádné skutečnosti, které by zapříčinily či by mohly zapříčinit vznik zákonného zástavního práva ve vztahu k převáděné Nemovitosti nebo její části, není jí známo, že by kterákoliv osoba proti ní vedla řízení, na jehož základě by mohl být nařízen výkon rozhodnutí (exekuce) a že nejsou ani splněny podmínky, ani není důvod pro podání návrhu na prohlášení konkursu na majetek strany prodávající ani toto nehrozí.
- 5.5. Strana kupující prohlašuje, že si převáděnou Nemovitost dobře prohlédla, zná její stav a v tomto stavu ji kupuje.

Čl. VI.

6. 1. Daň z nabytí nemovitých věcí uhradí účastníci dle zákona.
6. 2. Účastníci této Smlouvy berou na vědomí, že poplatník je povinen podat u místně příslušného správce daně přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí.

Čl. VII.

- 7.1. Účastníci této Smlouvy se zavazují poskytovat si vzájemně veškerou potřebnou součinnost při řízení u katastrálního úřadu a provedení zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující podle této Smlouvy.

- 7.2. Účastníci této Smlouvy se pro případ, že by nedošlo podle této Smlouvy ke vkladu převáděného práva do katastru nemovitostí, zavazují, že uzavřou ve lhůtě stanovené příslušným katastrálním úřadem do 14 dnů ode dne oznámení rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu novou kupní smlouvu nebo dodatek obdobného obsahu, který splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto Smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
- 7.3. Pro případ, kdy by nedošlo podle této Smlouvy ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy, zavazují se účastníci této Smlouvy ve stanovené lhůtě katastrálnímu úřadu tyto nedostatky odstranit.

Čl. VIII.

- 8.1. Tato Smlouva nabude platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
- 8.2. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této Smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této Smlouvy, jelikož účastníci této Smlouvy mají zájem na trvání této Smlouvy i pro tento případ.
- 8.3. Účastníci této Smlouvy výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetli, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, opravdu, vážně a nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
- 8.4. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Českém Brodě dne



strana kupující

doložka platnosti

„Záměr prodat nemovitý majetek byl zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Přehvozdí od 19.1.2018 do 4.2.2018. Uzavření této kupní smlouvy schválilo Zastupitelstvo obce Přehvozdí na svém zasedání dne 26.3.2018, usnesením č. 4.“

JEDNOTKY V BUDOVĚ č.p. 64 v Přehvozdí

číslo jednotky pro KN	způsob využití jednotky	velikost jednotky	podlahová plocha	spoluovlastnický podíl na společných částech Budovy a Pozemku	složení jednotky												
					obývací pokoj	pokoj 1	pokoj 2	pokoj 3	komora	kuchyně	koupelna	koupelna 2	chodba 1	chodba 2	WC		
64/1	byt	3+1	62,48	6248/35776	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
64/2	byt	3+1	65,72	6572/35776	17,48	11,18	15,33	-	-	6,4	4,45	2,38	4,33	-	-	0,93	
64/3	byt	1+1	32,75	3275/35776	21,43	14,48	14,71	-	-	7,47	2,04	-	4,73	-	-	0,86	
64/4	byt	2+1	49,78	4978/35776	-	17,11	-	-	-	6,19	4,13	-	4,22	-	-	1,1	
64/5	byt	3+1	64,31	6431/35776	18,91	14,49	-	-	-	6,8	3,88	-	4,88	-	-	0,82	
64/6	byt	4+1	82,72	8272/35776	18,77	14,62	14,8	-	1,07	7,41	1,98	-	4,9	-	-	0,76	
					18,97	10,76	12,99	14,57	0,89	7,56	3,04	-	8,09	4,94	0,91		

URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ V BUDOVĚ č.p. 64 v Přehvozdí

I. NADZEMNÍ PODLAŽÍ												
S 01	S 02	S 03	S 04	S 05	S 06	S 07	S 08	S 09	S 10	S 11	S 12	S 13
sklep 1	sklep 2	sklep 3	sklep 4	sklep 5	sklep 6	chodba 1	chodba 2	chodba 3	sušárna	sklep 7	schodiště	vstup
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
7,58	2,57	2,8	5,52	7,59	14,03	5,36	8,46	2,76	21,1	10,73	8,68	6,04

II. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

-
-
-

III. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

-
-
-

PŮDA

S 14
půdní prostory
m ²
177,99

● **Jednotka č. 64/1 - byt - Obec Přehvozdi**

jedná se o byt situovaný v I. nadzemním podlaží domu, o velikosti 3+1 a celkové podlahové ploše 62,48 m²

Vybavení náležící k jednotce:

- holobyt bez jakéhokoli vybavení
-

● **Jednotka č. 64/2 - byt - Obec Přehvozdi**

jedná se o byt s vchodem vlevo od schodiště, situovaný v II. nadzemním podlaží domu, o velikosti 3+1 a celkové podlahové ploše 65,72 m²

Vybavení náležící k jednotce:

- holobyt bez jakéhokoli vybavení
-

● **Jednotka č. 64/3 - byt - Obec Přehvozdi**

jedná se o byt s vchodem naproti schodišti, situovaný v II. nadzemním podlaží domu, o velikosti 1+1 a celkové podlahové ploše 32,75 m²

Vybavení náležící k jednotce:

- holobyt bez jakéhokoli vybavení
-

● **Jednotka č. 64/4 - byt - Obec Přehvozdi**

jedná se o byt s vchodem vpravo od schodiště, situovaný v II. nadzemním podlaží domu, o velikosti 2+1 a celkové podlahové ploše 49,78 m²

Vybavení náležící k jednotce:

- holobyt bez jakéhokoli vybavení
-

● **Jednotka č. 64/5 - byt - Obec Přehvozdí**

jedná se o byt s vchodem vlevo od schodiště, situovaný v III. nadzemním podlaží domu, o velikosti 3+1 a celkové podlahové ploše 64,31 m²

Vybavení náležící k jednotce:

- holobyt bez jakéhokoli vybavení
-

● **Jednotka č. 64/6 - byt - Obec Přehvozdí**

jedná se o byt s vchodem vpravo od schodiště, situovaný v III. nadzemním podlaží domu, o velikosti 4+1 a celkové podlahové ploše 82,72 m²

Vybavení náležící k jednotce:

- holobyt bez jakéhokoli vybavení
-