

Kupní smlouva

uzavřená v souladu s § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen „zákon“)

č. OEMM/KUPB-2018/0381

Smluvní strany

1) **město Dvůr Králové nad Labem**

sídlem náměstí T. G. Masaryka 38, Dvůr Králové nad Labem, 544 17

identifikační číslo 277 819

zastoupené Ing. Janem Jarolímem, starostou města

dále také jako „**prodávající**“

a

2) **Martin Novák**

trvale bytem, Dvůr Králové nad Labem

rodné číslo 921007/.....

dále také jako „**kupující**“

Článek 1

Úvodní ustanovení

- 1) Prodávající je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění a Prohlášení vlastníka ze dne 26.06.2012, vedeného pod č.j. V-4340/2012-610 výlučným vlastníkem jednotky - bytu číslo **1987/42** o velikosti podlahové plochy 46,00 m², umístěné v IV. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 1987, 1988, 1989 nacházejícího se na stavební parcele 2347, v obci a katastrálním území Dvůr Králové nad Labem, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 460/17416 k celku na společných částech domu č. p. 1987, 1988, 1989 a stejného spoluvlastnického podílu na st. p. č. 2347 v katastrálním území Dvůr Králové nad Labem.

Jednotka byla vymezena dle zákona č. 72/1994 Sb.

Prodávající je dále spoluvlastníkem venkovních úprav, tj. přípojky vody, přípojky kanalizace, přípojky plynu, zpevněné vstupní plochy, v obci a katastrálním území Dvůr Králové nad Labem.

Článek 2

Předmět smlouvy

- 1) Prodávající touto smlouvou za cenu dle čl. 3 převádí jednotku dle čl. 1 odst. 1 ze svého majetku do výlučného vlastnictví kupujícího, a to se všemi právy a závazky spojenými s jejím vlastnictvím.
- 2) Kupující jednotku do svého vlastnictví kupuje a přejímá.

- 3) Prodávající prohlašuje, že na převáděném majetku neváznou žádné dluhy a mimo věcného břemene specifikovaného ve smlouvě o zřízení úplatného věcného břemene mezi městem Dvůr Králové nad Labem a ČEZ a.s. č. smlouvy 001259_2010/2011 ani jiná závazková práva, a že seznámil kupující s předmětem převodu.
- 4) Kupující prohlašuje, že je mu podrobně znám právní i faktický stav převáděných nemovitostí.

Článek 3 Kupní cena

- 1) Kupní cena byla účastníky sjednána dohodou na částku **701.000 Kč** (slovy: sedm set jeden tisíc korun českých).
- 2) Kupní cenu uhradí kupující následujícím způsobem:
 - část kupní ceny ve výši 32.500 Kč, (slovy: třicet dva tisíc pět set korun českých) uhradil kupující na č. účtu: 187580614/0300 pod VS 8016000980 dne 04.04.2018. Takto uhrazená kauce se účinností této smlouvy považuje za částečnou úhradu kupní ceny dle čl. 3 této smlouvy,
 - část kupní ceny ve výši 108.500 Kč, (slovy: sto osm tisíc pět set korun českých) uhradí kupující z vlastních zdrojů na číslo účtu: 187580614/0300 pod VS 8016000983, nejpozději do 30 dnů od podpisu této kupní smlouvy,
 - zbylá část kupní ceny ve výši 560.000 Kč (slovy: pět set šedesát tisíc korun českých) bude uhrazena z prostředků hypotečního úvěru od Komerční banky, a.s. na číslo účtu: 187580614/0300 pod VS 8016000983, nejpozději do 30 dnů od podpisu této kupní smlouvy.

V případě neuhrazení sjednané kupní ceny či její části, vzniká prodávajícímu právo odstoupit od kupní smlouvy. Při odstoupení dle předchozí věty propadá již zaplacená záloha ve prospěch prodávajícího jako smluvní pokuta.

- 3) Poplatníkem daně z nabytí nemovité věci je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci.

Článek 4 Předmět převodu

- 1) Převáděná jednotka – byt č. 1987/42 sestává ze 2 pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně a sklepa. Celková podlahová plocha bytu je následující:

<u>prostory</u>	<u>m²</u>
pokoj	14,50 m ²
pokoj	15,90 m ²
kuchyně	6,10 m ²
předsíň	3,10 m ²
koupelna	2,00 m ²
WC	0,90 m ²
sklep	3,50 m ²

celková výměra
podlahové plochy 46,00 m²

- 2) Dále je předmětem převodu spoluvlastnický podíl na společných částech budovy čp. 1987, 1988, 1989 na st. p. č. 2347, včetně této stavební parcely v k. ú. Dvůr Králové nad Labem.

Společnými částmi jsou:

- základy vč. izolací;
 - obvodové zdivo včetně fasády a vnějších okenních křídel;
 - hlavní vodorovné a svislé nosné konstrukce;
 - krov, střešní plášť, vnější klempířské konstrukce;
 - společné chodby se schodišti;
 - společné sklepní prostory (sklepy, kolárna, prádelna, sušárna, výměník, sklad a chodby);
 - půdní prostory v podstřešním prostoru;
 - vchodové dveře do domu;
 - okna, dveře a podlahy ve společných prostorách domu;
 - všechny ostatní součásti, které jsou ve společném užívání (stoupací rozvody vody, elektřiny, plynu, kanalizační a dešťové svody, hromosvody apod.)
- 3) V domě nejsou žádné nebytové prostory, které by vznikly na základě rozhodnutí o změně užívání stavby ze společných prostor domu. U společných částí domu, shora vymezených, se stává kupující podílovým spoluvlastníkem v poměru podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnický podíl ke společným částem je odvozený od vlastnictví jednotky a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

Článek 5

Další informace k předmětu převodu

- 1) Správu, provoz a opravy společných částí budovy zajišťuje správce dle smlouvy o správě majetku a v souladu s obsahem prohlášení vlastníka domu čp. 1987.
- 2) Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem a usnesením shromáždění vlastníků jednotek.
- 3) Vlastník jednotky má právo a povinnost užívat svoji jednotku tak, aby nebyla dotčena práva vlastníků ostatních jednotek v domě. Stejným způsobem může spoluužívat prostory určené tímto prohlášením ke společnému užívání, pokud nebudou na základě dohody mezi vlastníky jednotek určeny k výhradnímu užívání pouze některého z vlastníků jednotek.
- 4) Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna, takto stanoveného účelu, vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků. Jestliže by tato změna znamenala změnu účelu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas všech vlastníků.
- 5) Vlastník jednotky je povinen kontaktovat správce domu po zápisu vlastnictví v katastru nemovitostí, aby mu mohl být vystaven „předpis záloh na služby a do fondu oprav“.
- 6) Před nařízeným prodejem jednotky projedná společenství vlastníků s vlastníkem neplnění povinností a to do 1 měsíce od zjištění. Nedojde-li k nápravě, upozorní společenství písemně vlastníka na možnost podání soudní žaloby. Poté, nedojde-li k nápravě, následuje podání žaloby prostřednictvím zmocněného zástupce společenství vlastníků.
- 7) Na společné vlastnictví jsou vlastníci jednotek povinni uzavřít nejméně toto pojištění:
 - živelní;
 - odpovědnostní.
- 8) Ostatní nepovinné druhy pojištění se sjednají pouze na základě dohody všech vlastníků jednotek, pokud si je jednotliví vlastníci jednotek nesjednají individuálně.

Článek 6 Hospodaření domu

Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí bytového domu:

- vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a pozemku dle výše svého spoluvlastnického podílu;
- správce je povinen evidovat náklady na každý dům odděleně od ostatních domů, které má ve své správě;
- správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů na jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečné zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu plánovaných v budoucích letech. Rozpočet schvaluje shromáždění vlastníků jednotek nadpoloviční většinou;
- správce domu vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančním hospodaření podle obecně platných předpisů. Finanční prostředky vede na příslušném účtu u finančního ústavu a má právo s nimi disponovat v rozsahu práv a povinností správce;
- vlastník jednotky je povinen platit měsíčně na účet správce zálohy na náhrady nákladů spojených se správou domu a úhrady za plnění poskytovaná v rámci služeb. V případě, že bude přiznáno poskytnutí slevy z těchto plateb (v případě ztíženého užívání jednotky nezaviněného vlastníkem), bude tato sleva pokryta z prostředků určených na opravy společných částí domu. Dále je vlastník jednotky povinen platit pravidelné měsíční zálohy na opravy a údržbu společných částí domu;
- výši záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce v souladu se schváleným rozpočtem. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 6 měsíců po skončení zúčtovacího období. Přeplatek záloh uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 30 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník jednotky povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek. Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu v budoucích letech se vlastníkům jednotek vyúčtovává pouze při změně správce. Ten je však povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1x za rok;
- končí-li správce svoji činnost, musí vlastníkům jednotek předložit zprávu o své činnosti a všechny písemné materiály, které v souvislosti s touto činností převzal, nebo vytvořil. Správce je povinen umožnit kontrolu hospodaření osobě, která je k této činnosti zmocněna usnesením společenství vlastníků a to nejméně 1x ročně a při ukončení své činnosti;
- náklady na správu domu jsou dohodnuty ve smlouvě mezi vlastníkem jednotky a správcem;
- náklady na údržbu a opravy společných částí domu a pozemek představují zejména:
 - náklady na konkrétní udržovací a opravářské práce (oprava střechy, stoupaček apod.);
 - daň z nemovitostí;
 - povinné pojištění nemovitostí;
 - mzdové náklady vč. daní a odvodů na zdravotní a sociálního pojištění pracovníků zaměstnávaných na zajištění provozu domu (domovník, úklid apod.), pokud se společenství vlastníků rozhodne takovéto osoby zaměstnávat;
 - ostatní náklady vztahující se přímo k domu, příp. pozemku (spotřebované energie ve společných částech domu apod.)
- zálohy na služby představují zejména zálohy na spotřebované energie v jednotlivých jednotkách, odvoz odpadků apod.

- v případě havárií na spol. částech domu jsou vlastníci jednotek povinni uhradit částku potřebnou na jejich odstranění v hotovosti v poměru svého spoluvlastnického podílu, pokud není vytvořena dostatečná rezerva na jejich pokrytí na účtu dlouhodobých záloh.

Článek 7 Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva je platná a účinná dnem podpisu smlouvy, vlastnictví k předmětu převodu nabude kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 2) Smluvní strany se výslovně dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá prodávající do 5 pracovních dnů ode dne úhrady zbylé kupní ceny.
- 3) Strana prodávající předá předmět převodu straně kupující po zaslání návrhu na vklad.
- 4) Strana prodávající předala straně kupující při podpisu této smlouvy ve smyslu ust. § 7a zák.č. 406/2000 Sb. v platném znění průkaz energetické náročnosti. Strana kupující prohlašuje, že tento průkaz převzala.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že předem souhlasí, v souladu se zněním zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, s možným zpřístupněním, či zveřejněním celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech úkonů a okolností s touto smlouvou souvisejících, ke kterému může kdykoliv v budoucnu dojít.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že se na podmínky účinnosti této smlouvy vztahují příslušná ustanovení zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, a tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv MV ČR. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany berou tyto skutečnosti na vědomí.
- 7) Tato smlouva je vytvořena v pěti vyhotoveních s platností originálu, tři vyhotovení obdrží prodávající, jedno obdrží kupující a jedno vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad.
- 8) Záměr města prodat nemovitou věc, která je předmětem této kupní smlouvy byl zveřejněn, prodej a tuto kupní smlouvu schválilo Zastupitelstvo města Dvůr Králové nad Labem na svém zasedání dne 06.06.2018 pod č. Z/481/2018 - 20. Zastupitelstvo města Dvůr Králové nad Labem.
- 9) Účastníci shodně prohlašují, že si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, tato byla sepsána na základě jejich svobodné a vážné vůle. Tomu na důkaz připojují vlastnoruční podpisy.

Ve Dvoře Králové nad Labem

Ve Dvoře Králové nad Labem

dne

dne

prodávající

kupující

.....

Ing. Jan Jarolím
starosta města

.....

Martin Novák
kupující