

KUPNÍ SMLOUVA K JEDNOTCE

A

SMLOUVA O PŘEDKUPNÍM PRÁVU VĚCNÉM

uzavřená na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
(dále jen „smlouva“)

mezi:

Statutární město Ostrava

Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky

se sídlem Přemyslovců 63, Ostrava – Mariánské Hory, PSČ 709 36
zastoupen Ing. arch. Lianou Janáčkovou, starostkou městského obvodu
IČ: 00845451, ev. č. 10, DIČ: CZ00845451

jako **prodávající a předkupník** (dále jen „prodávající“ nebo „předkupník“)

a

XXXXXXXXXXXXXX

trvalý pobyt XXXXXXXXXXXXXXXXX

jako **kupující a dlužník** (dále jen „kupující“ nebo „dlužník“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že vlastníkem bytové jednotky č. 1028/11 vymezené na pozemku st. p. č. 1052 zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „pozemek“), jehož součástí je budova č. p. 1028, bydlení (dále jen „budova“), na ul. Korunní 16 v Ostravě – Mariánských Horách, spolu s podílem ve výši 811/8791 na společných částech nemovité věci, je statutární město Ostrava a je svěřená městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava pro obec Ostrava a katastrální území Mariánské Hory na příslušných listech vlastnictví (dále jen „jednotka“).
2. Jednotky na pozemku st. p. č. 1052, jehož součástí je budova č. p. 1028, bydlení, byly vymezeny v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na základě prohlášení o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ze dne 02.05.2016 s právními účinky zápisu ke dni 02.05.2016, č. j. V-7239/2016-807 (dále jen „prohlášení“).

II.

Popis jednotky a společných částí nemovité věci

1. Jednotka č. **1028/11** zahrnuje byt velikosti 3+1 o podlahové ploše **81,1 m²** umístěný ve 3. nadzemním podlaží budovy, sestávající se ze 3 pokojů, kuchyně, komory, koupelny, WC a chodby, a podíl na společných částech nemovité věci, tj. pozemku a budově o velikosti **811/8791**.
2. Vybavení náležící k bytu v jednotce jsou zařizovací předměty, baterie, listovní schránka, zvonek.
3. Součástí bytu v jednotce jsou jejich veškeré vnitřní instalace (rozvody vody plynu, kanalizace, kromě stoupacích vedení těchto instalací včetně uzavíracích ventilů), elektroinstalace k bytovému jističi, vnitřní nenosné zdivo, vnitřní okna a dveře včetně zárubní, podlahová krytina, vnitřní osvětlení, obklady stěn a vnitřní omítky vstupní i vnitřní dveře včetně zárubní.
4. Byt v jednotce je ohraničen vnější stranou vstupních dveří do bytu, vnitřní stranou vodorovných konstrukcí podlah a stropů bytu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničující byt v jednotce.
5. Společnou částí nemovité věci je pozemek, jehož součástí je budova.
6. Společnými částmi budovy, jako částmi podstatnými pro zachování budovy včetně jejich hlavních konstrukcí a jejího tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu jsou zejména:
 - a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu a jejich izolací, obvodové stěny domu, vnitřní omítky (mimo ve vymezených jednotkách), vnější fasádní omítky,
 - b) střešní konstrukce, střešní krytina, izolace, výplně výstupních otvorů, klempířské konstrukce střechy včetně dešťových žlabů a venkovních svodů, hromosvodné tyče a vedení,
 - c) rozvody: tepla – ÚT, vody a kanalizace včetně jejich přípojek, plynu, elektřiny včetně hlavní pojistkové skříně, telekomunikací mimo vlastní instalace jednotlivých jednotek, domovní elektroinstalace ve společných částech,
 - d) komíny a ventilační průduchy,
 - e) vchody a vstupní dveře do domu, schody, schodiště ve všech podlažích budovy, chodby,
 - f) výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce včetně oken v bytových jednotkách a dveře ve schodišťovém prostoru a společných prostorách (vyjma vstupních dveří jednotlivých jednotek) přístupné ze společných částí,
 - g) balkony přístupné ze společných částí včetně jejich konstrukce, zábradlí a nášlapné plochy,
 - h) půdní prostory,
 - i) sklepní kóje, sklepní prostory situované v 1. PP,
 - j) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod (pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů), domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
 - k) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
 - l) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,

- m) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
- n) 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.
7. Společnými částmi budovy jsou dále 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.
8. Podlahy jsou společnými částmi budovy, 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.
9. Společnými částmi budovy jsou dále:
- osvětlení, svítidla, vypínače a zásuvky ve společných částech,
 - veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
 - systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
 - zvonkový panel a domovní instalace zvonků,
 - rozvody telefonu, vnitřní vybavení společných částí domu, ostatní příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

III.

Předmět převodu

- Předmětem převodu je jednotka č. **1028/11**, kterou společně tvoří byt velikosti 3+1 o podlahové ploše **81,1 m²** umístěný ve 3. nadzemním podlaží budovy, sestávající se ze 3 pokojů, kuchyně, komory, koupelny, WC a chodby, a podíl na společných částech nemovité věci, tj. pozemku a budově o velikosti **811/8791**.
- Kupující prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy nájemcem bytu v jednotce uvedené v odstavci 1 tohoto článku.
- Kupující výše uvedenou jednotku kupuje a do svého vlastnictví přijímá.
- Kupující potvrzuje, že dobře zná skutečný stav jednotky, kupuje ji jak stojí a leží za dohodnutou kupní cenu podle čl. V této smlouvy.

IV.

Práva a závady

1. Prodávající prohlašuje, že na jednotce ani nemovitě věci, tj. pozemku, jehož součástí je budova, nevážnou ke dni podpisu této smlouvy žádné právní povinnosti, nesplacené úvěry nebo jejich části, zástavní práva, služebnosti a ani věcná břemena či jiné právní závady zapsané ve veřejném seznamu.
2. Ostatní závady zjištěné nad rámec závad neuvedených v této smlouvě přejímá kupující.
3. Na kupujícího s převodem jednotky přecházejí tato práva:
 - práva odebírat pitnou vodu z veřejného vodovodního řadu,
 - práva odvádět odpadní vody (splaškové i dešťové) do veřejného kanalizačního řadu,
 - práva odebírat plyn z distribuční plynovodní sítě,
 - práva odebírat NN elektrickou energii z distribuční NN sítě,
 - práva odebírat tepelnou energii z distribuční soustavy.
4. Kupující má právo společně užívat společné části nemovitě věci uvedené v čl. II této smlouvy, ale také povinnost umožnit jejich revize, opravy a podílet se do výše svého spoluvlastnického podílu na jejich opravách a údržbě.
5. Všechna práva a závady výše uvedené přecházejí okamžikem vzniku vlastnického práva k jednotce na kupujícího.

V.

Kupní cena a platební podmínky

1. Kupní cena jednotky se sjednává ve výši **413.226 Kč** (slovy Čtyři sta třináct tisíc dvě stě dvacet šest korun českých) a byla kupujícím zaplacená prodávajícímu na účet vedený u České spořitelny, a. s., č. ú. 19-1649321399/0800, VS 4301000108 před uzavřením této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude kupující.

VI.

Předkupní právo věcné

1. Prodávající jako předkupník a kupující jako dlužník si ujednávají předkupní právo k jednotce jako právo věcné zapisované do veřejného seznamu a to tak, že pokud by dlužník nebo jeho právní nástupce zamýšlel převést prodávanou jednotku na jinou osobu, je povinen učinit písemnou nabídku předkupníkovi, a to za stejnou kupní cenu za jakou jednotku nabyt.
2. Neuzavře-li předkupník kupní smlouvu do čtyř měsíců ode dne doručení písemné nabídky, má se za to, že předkupník svého předkupního práva nevyužil a předkupní právo mu nadále zůstává zachováno i vůči novému nabyvateli jednotky.
3. Předkupní právo se sjednává na dobu pěti let ode dne právních účinků zápisu práva vyplývající z této smlouvy.

VII.

Další ujednání

1. Na základě pravomocného rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ke dni, kdy bude návrh doručen katastrálnímu úřadu, přejdou na kupujícího veškerá práva a závazky k prodávané jednotce. Ke dni nabytí vlastnictví přecházejí na kupujícího i veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím a užíváním prodávané jednotky.
2. Smluvní strany se dohodly, že podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva a předkupního práva věcného do katastru nemovitostí provede prodávající do 30 dnů ode dne připsání kupní ceny v plné výši na účet prodávajícího.
3. Smluvní strany souhlasí s tím, aby podle této smlouvy byla provedena změna v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava – vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího a vklad předkupního práva ve prospěch prodávajícího a toto bylo zapsáno na příslušných listech vlastnictví pro katastrální území Mariánské Hory, obec Ostrava.
4. Pravidla pro přispívání vlastníků jednotek na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí nemovité věci, jsou součástí prohlášení, stejně jako pravidla pro správu společných částí nemovité věci.
5. Náklady spojené s prohlášením, touto smlouvou a správní poplatek spojený s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva a předkupního práva věcného k jednotce do katastru nemovitostí vyplývající z této smlouvy uhradil kupující.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy na oficiálních webových stránkách statutárního města Ostrava, městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky www.marianskehory.cz, anebo na jiných stránkách určených ke zveřejňování smluv uzavřených statutárním městem Ostrava, městským obvodem Mariánské Hory a Hulváky, a to včetně všech případných příloh a dodatků. Tyto stránky jsou trvale veřejně přístupné a obsahují údaje zejména o smluvních stranách (vyjma osobních údajů fyzických osob), předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy.
7. Statutární město Ostrava, městský obvod Mariánské Hory a Hulváky sděluje, že tato smlouva bude ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1728 odst. 2 a zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), § 2 odst. 1, uveřejněná prostřednictvím registru smluv, jehož správcem je Ministerstvo vnitra České republiky.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Účastníci prohlašují, že tato smlouva je souhlasným, svobodným a vážným projevem jejich vůle, že smlouvu neuzavřeli v tísní nebo za nevýhodných podmínek, že smlouvě dobře rozuměli a že s obsahem smlouvy po vzájemné dohodě souhlasí tak, aby mezi nimi nedošlo k rozporům, což stvrzují svými podpisy.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž 2 vyhotovení obdrží prodávající, 1 vyhotovení obdrží kupující a 1 vyhotovení bude předáno katastrálnímu úřadu k provedení vkladu.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými osobami obou smluvních stran.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou schematické nákresy určující polohu převáděné jednotky a společných částí budovy určených pro společné užívání, ke kterým má kupující spoluvlastnický podíl, včetně údajů o podlahových plochách jednotek v domě.

IX.

Doložka platnosti právního jednání

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění:

1. Záměr obvodu prodat jednotky v domě č. p. 1028 byl projednán a schválen Zastupitelstvem městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky dne 12.12.2013 pod č. usnesení 0263/ZMOB-MH/1014/20.
2. Záměr obvodu prodat jednotky v domě č. p. 1028 byl zveřejněn na úřední desce statutárního města Ostravy – městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky od 20.12.2013 do 06.01.2014 a od 04.04.2016 do 20.04.2016.
3. Rada města vydala k prodeji jednotek v domě č. p. 1028 předchozí souhlas dne 15.04.2014 pod č. usn. 9710/RM1014/127 a k prodeji jednotek a zřízení předkupního práva věcného k jednotkám v domě č. p. 1028 dne 29.09.2015 pod č. usnesení 2298/RM1418/33.
4. O prodeji předmětné jednotky, kupní ceně, předkupním právem věcným a uzavření této smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky dne 08.06.2016 pod č. usnesení 0173/ZMOB-MH/1418/13.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
Statutární město Ostrava
Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky
Ing. arch. Liana Janáčková
starostka městského obvodu

.....
XXXXXXXXXXXXXX