

MĚSTO UHERSKÝ BROD

Kupní smlouva č. 20/07451/18

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), mezi smluvními stranami

1. město Uherský Brod, IČ 00291463
Masarykovo nám. 100, 688 01 Uherský Brod
zastoupeno Ing. Petrem Vránou, místostarostou
bankovní spojení: č. ú. [redacted] Komerční banka, a. s., VS [redacted]
(dále jen „prodávající“)

a

2. manželé Josef Šmíd, r. č. 66 [redacted] a Soňa Šmídová, r. č. 70 [redacted]
bytem [redacted] Uherský Brod
(dále jen „strana kupující“)

zní takto:

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na základě jeho prohlášení (ze dne 05.03.2018, s právními účinky zápisu ke dni 06.03.2018, sp. zn. V-929/2018-010), jakožto vlastníka, o rozdělení práva k nemovité věci (pozemku, jehož součástí je budova) na vlastnické právo k jednotkám (dle ust. § 1166 a násl. občanského zákoníku) bylo do katastru nemovitostí vedeného pro katastrální území Uherský Brod, Katastrálním pracovištěm Uherský Brod (dále jen „katastrální úřad“) zapsáno jeho vlastnické právo k:
bytům nacházejícím se v budově č. p. 2311 (dále jen „Budova“) a k nim příslušející spoluvlastnické podíly ke společným částem nemovité věci, tj. k pozemku p. č. st. 4477/5 o výměře 238 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bytového domu č. p. 2311 (dále jen „Pozemek“), to vše v katastrálním území a obci Uherský Brod vedené u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálním pracoviště Uherský Brod (listy vlastnické č. 10208, 10209).
2. Prodávající prohlašuje, že v Budově je celkem 15 jednotek, z toho 10 bytů a 5 nebytových prostor – garáže. Dále prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětu kupní smlouvy, specifikovaného v čl. II. odst. 4 smlouvy, a že vymezení jednotek, společných částí nemovité věci i způsobu stanovení podílů na společných částech nemovité věci, zůstává ke dni podpisu smlouvy zachováno ve shodě s prohlášením vlastníka dle čl. I. odst. 1 smlouvy.
3. Strana kupující prohlašuje, že užívala předmět kupní smlouvy dle čl. II odst. 4 smlouvy na základě nájemní smlouvy 25.10.2002 a dále že na uvedený předmět kupní smlouvy uzavřela smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 06.05.2008.

II.

Předmět kupní smlouvy

4. Předmětem smlouvy je úplatný převod vlastnického práva k nebytovému prostoru č. 2311/13 vymezené v Pozemku (dle ust. § 1159 občanského zákoníku), který zahrnuje:
 - garáž č. 3 o ploše 16,4 m² umístěnou v 1. podzemním podlaží (dále jen „Garáž“) včetně stávajícího příslušenství a

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 22/1000 na společných částech nemovité věci, tj. Pozemku.
(společně dále jen „Nebytový prostor“).
- 5. Plán Budovy a schéma určující umístění Garáže v Budově včetně grafického znázornění společných částí nemovité věci a údajů o podlahových plochách – tvoří přílohu č. 1 smlouvy.
- 6. Součástí Garáže jsou vnitřní instalace elektroinstalace včetně hlavního jističe, kanalizace mimo hlavní kanalizační svod. K vlastnictví Nebytového prostoru patří podlahová krytina, vnitřní strana vstupních garážových dveří.
- 7. Společnými částmi nemovité věci ve smyslu ust. § 1160 občanského zákoníku jsou:
 - a) pozemek parc. č. st. 4477/5 o výměře 238 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je dům č. p. 2311,
 - b) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny jednotek a společných prostor, průčelí a štít, balkóny, lodžie, terasy, okapový chodník,
 - c) střecha včetně konstrukcí nad střechou, hromosvod, vodorovné konstrukce, schodiště,
 - d) vstupy s chodbou,
 - e) výplně otvorů přístupné ze společných částí a z jednotek, tvořící obvodový plášť domu,
 - f) kola – kočárkárny přípojky,
 - g) sušárna prádla, úklidová místnost,
 - h) stoupačí a ležaté potrubí rozvodu studené vody, rozvod plynu po hlavní bytový uzávěr, kanalizace po připojení bytových jednotek, společná domovní anténa (STA), domovní silnoproudé a slaboproudé rozvody (telekomunikace, rozvody domovního telefonu),
 - i) vzduchotechnická instalace, komíny,
 - j) venkovní chodníky a schodiště zajišťující přístup na veřejnou komunikaci,
 - k) přípojky – kanalizace a vodovod, které nejsou užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.
- 8. Všechny společné části nemovité věci mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.
- 9. V Budově nejsou vymezeny společné části sloužící jen některým jednotkám.
- 10. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na Pozemku a na společných částech Budovy, která je jeho součástí, se zřetelem k povaze a rozměrům jednotek v Budově řídí vzájemným poměrem podlahové plochy příslušné jednotky k celkové ploše všech jednotek v Budově, kterým je společná část vyhrazena v souladu s ust. § 1161 občanského zákoníku.
- 11. Nebytový prostor č. 2311/13 specifikovanou v čl. II. odst. 4 smlouvy prodávající tímto prodává a odevzdává straně kupující do jejího vlastnictví a strana kupující je do svého vlastnictví kupuje a přejímá za níže dohodnutou kupní cenu.

III.

Kupní cena a platební podmínky

12. Kupní cena za prodej Nebytového prostoru se sjednává následovně:
- Kupní cena Nebytového prostoru zahrnuje kupní cenu Garáže a kupní cenu částky odpovídající velikosti podílu na společných částech nemovité věci náležejícího ke Garáži. V souladu s usnesením Zastupitelstva města č. 36-08 q) ze dne 18.09.2002 a dle čl. IV odst. 3 budoucí kupní smlouvy ze 06.05.2008 činí kupní cena Garáže 50.000 Kč (slovy: Padesát tisíc korun českých). V souladu s čl. III odst. 1 budoucí kupní smlouvy ze dne 06.05.2008 uhradila strana kupující před podpisem uvedené smlouvy na úhradu kupní ceny Garáže zálohu ve výši 50.000 Kč (Slovy: Padesát tisíc korun českých).
- Kupní cena podílu na společných částech nemovité věci náležejícího ke Garáži se stanovuje v souladu s usnesením Zastupitelstva města Uherský Brod č. 36-08 q) ze dne 18.09.2002 jako cena obvyklá, a to Znaleckým posudkem č. 2173 – 175/2017 [redacted] ze dne 04.11.2017, a to ve výši 1.400 Kč/m². S ohledem na velikost podílu na společných částech nemovité věci náležejícího k Nebytovému prostoru a na výměru Pozemku činí kupní cena tohoto podílu 7.330 Kč (Slovy: Sedmtisíc třístát šest korun českých).
- Po odečtení zálohy na Garáž tak zbývající kupní cena Nebytového prostoru činí 7.330 Kč (slovy: Sedmtisíc třístát šest korun českých).
- S ohledem na uvedené v předchozím odstavci zbývá na úhradu kupní ceny předmětu smlouvy dle čl. II odst. 4 smlouvy straně kupující uhradit částku ve výši 7.330 Kč (slovy: Sedmtisíc třístát šest korun českých) zahrnující zbytkovou kupní cenu odpovídající velikosti podílu na společných částech nemovité věci náležejícího ke Garáži ve výši 7.330 Kč.

13. Strana kupující prohlašuje, že uhradí prodávajícímu zbývajícím kupní cenu dle předchozího odstavce smlouvy na jeho účet uvedený v záhlaví smlouvy do 15 dnů ode dne podpisu smlouvy a před podáním návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud zjistí, že toto prohlášení je nepravdivé. Takové prohlášení je považováno za porušení smlouvy.

IV.

Společenství vlastníků jednotek, zajišťování správy

14. Prodávající prohlašuje, že prohlášením vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám dle občanského zákoníku (čl. I odst. 1. smlouvy) došlo v souladu s ustanovením § 1200 odst. 1 občanského zákoníku k založení společenství vlastníků jednotek a ke schválení jeho stanov, a to Společenství vlastníků bytového domu Neradice 2311 Uherský Brod, se sídlem Uherský Brod, Neradice 2311, PSČ 688 01. SVJ je právnickou osobou, korporací, založenou za účelem správy nemovité věci – domu a pozemku. Členství v SVJ jakož i všechna práva a povinnosti z něj vyplývající jsou svázána se vznikem vlastnického práva k jednotce. Správa budovy a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Ostatní práva a povinnosti vztahující se k SVJ se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a stanovami SVJ.
15. Orgány SVJ jsou shromáždění a výbor společenství vlastníků – jejich pravomoci a působnosti jsou blíže vymezeny občanským zákoníkem a stanovami.
16. Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
17. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu budovy a pro užívání společných částí, jakož i občanským zákoníkem a stanovami SVJ a dále též zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do budovy či jednotky.
18. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.
19. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu. SVJ je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
20. Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci, pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ, příspěvky na správu budovy a pozemku, náhrada nákladů za služby a další finanční povinnosti členů SVJ jsou blíže vymezeny ve stanovách SVJ, přičemž strana kupující se zavazuje tyto dodržovat a řádně a včas hradit SVJ příslušné platby.
21. Prodávající prohlašuje, že není vůči SVJ v prodlení s plněním žádných svých závazků vztahujících se k převáděné bytové jednotce, zejména pak finančních povinností ve vztahu ke správě budovy a pozemku.

V.

Prohlášení o právech a závazcích, daň a nároky

22. Prodávající prohlašuje, že seznámil stranu kupující se stavem Nebytového prostoru. Prodávající dále prohlašuje, že se Budovy, ve které se nachází převáděný Nebytový prostor, týká povinnost strpět připojení dalších bytových domů č. p. 2307, č. p. 2308, č. p. 2309, č. p. 2310 a č. p. 2312 ke společnému anténnímu systému umístěnému na bytovém domě č. p. 2273.

23. Prodávající dále prohlašuje, že na Nebytovém prostoru nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní vady.
24. Prodávající dále prohlašuje, že Budovy, ve které se nachází převáděný Nebytový prostor, se týkají práva:
 - odebírat pitnou vodu z vodovodu Slováckých vodáren a kanalizací a.s. – OM 8106-0024-0000,
 - odkanalizování odpadních vod do kanalizačního řádu Slováckých vodáren a kanalizací a.s.– OM 8106-0024-0000,
 - odebírat elektrickou energii ve společných prostorách od Centropol Energy, a.s.,
 - připojení ke společnému televiznímu anténnímu systému umístěnému na bytovém domě č. p. 2273, správu provozu anténního systému zajišťuje PANORAMA, stavební bytové družstvo.
25. Strana kupující prohlašuje, že si Nebytový prostor před podpisem smlouvy prohlédla, že je jí znám její faktický stav, a že ji v tomto stavu do svého vlastnictví bez výhrad přijímá.
26. Prodávající prohlašuje, že splnil všechny daňové a poplatkové povinnosti dosud uložené, které přímo souvisejí s vlastnictvím nemovitostí.
27. Smluvní strany berou na vědomí, že poplatníkem daně z nabytí nemovité věci dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákonné opatření“) je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. Strana kupující bere na vědomí povinnost podat daňové přiznání a prohlašuje, že je mu znám způsob vyměřování daně z nabytí nemovitosti u příslušného finančního úřadu.
28. Smluvní strany berou na vědomí, že poplatníkem daně z příjmů dle zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z příjmů“) je prodávající. Prodávající bere na vědomí povinnost podat daňové přiznání, pokud nebude příjem z převodu nemovitosti od daňové povinnosti dle zákona o dani z příjmů osvobozen, a prohlašuje, že je mu znám způsob vyměřování daně z příjmů u příslušného finančního úřadu v souladu se zákonem o dani z příjmů.

VI.

Přechod vlastnictví, zápis do veřejného seznamu a související náklady

29. Vlastnictví k předmětu kupní smlouvy dle čl. II odst. 4 smlouvy přechází se všemi právy a povinnostmi na stranu kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Účinky převodu vlastnického práva k nemovitosti nastanou povolením vkladu k okamžiku podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
30. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí předloží katastrálnímu úřadu v zastoupení všech účastníků smlouvy prodávající do třiceti (30) pracovních dnů od úhrady kupní ceny dle čl. III. a nákladů dle čl. VI smlouvy. Strana kupující tímto zmocňuje prodávajícího k podpisu, podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a k zastupování v řízení před místně příslušným katastrálním úřadem.
31. Náklady spojené s tímto majetkoprávním jednáním nese strana kupující. Tyto náklady zahrnují náklady spojené s pořízením prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ve výši 417 Kč (uvedená částka byla stanovena poměrem počtu 87 jednotek k celkové výši nákladů 36.300 Kč), správní poplatek ve výši 1.000 Kč spojený s podáním návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí a správní poplatek spojený s úředním ověřením podpisu strany kupující.
32. Strana kupující prohlašuje, že náklady dle předchozího odstavce uhradí prodávajícímu na jeho účet uvedený v záhlaví smlouvy do 15 dnů ode dne podpisu smlouvy a před podáním návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud zjistí, že toto prohlášení je nepravdivé. Takové prohlášení je považováno za porušení této smlouvy.
33. Správní poplatek z návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí uhradí strana kupující prodávajícímu v hotovosti nebo ve formě kolkové známky při podpisu této smlouvy.
34. V případě, že katastrální úřad návrh na vklad z jakéhokoliv důvodu zamítne, vyzve k odstranění jeho nedostatků či přeruší řízení, zavazují se smluvní strany učinit vše k odstranění vad, které byly důvodem zamítnutí návrhu či přerušení řízení. Jestliže se tyto vady ukáží jako neodstranitelné, má kterákoli ze smluvních stran právo písemně od této smlouvy odstoupit. Rovněž jestliže kterákoli smluvní strana neposkytne součinnost nezbytnou k odstranění vady ani ve lhůtě 15 dnů poté, co k tomu bude druhou smluvní stranou písemně vyzvána, má druhá smluvní strana právo písemně od této smlouvy odstoupit. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení odstoupení smluvní straně, které bude odstoupení adresováno. Odstoupením se tato smlouva v plném rozsahu ruší.

VII.

Zákaz zcizení a ujednání o smluvní pokutě

35. Smluvní strany si v souladu s ustanovením § 1761 občanského zákoníku sjednávají jako smluvní právo zákaz zcizení předmětu kupní smlouvy dle čl. II. smlouvy, tj. Nebytového prostoru. Strana kupující se zavazuje, že v době 5 let od nabytí vlastnického práva od prodávajícího k předmětu kupní smlouvy nepřevede vlastnické právo k Jednotce ani Nebytovému prostoru na třetí osobu, a to úplatným či bezúplatným převodem.
36. V případě, že strana kupující poruší povinnost sjednanou v předchozím odstavci, je povinna uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající výši sjednané kupní ceny Garáže dle čl. III. odst. 12 smlouvy, tj. částku 50.000 Kč (slovy: Padesátisíc korun českých).
Výše sankcí se sjednává s ohledem na sjednanou výši kupní ceny Garáže. Smluvní strany svým podpisem stvrzují, že takto ujednanou výši smluvní pokuty považují za přiměřenou.

VIII.

Závěrečná ustanovení

35. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou formou, a to očíslovanými a oběma smluvními stranami podepsanými dodatky anebo novou smlouvou.
36. Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné, že tato smlouva nebyla sepsána pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran, že právní úkony spojené s uzavřením této smlouvy učinily svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní, a že si smlouvu přečetly a obsahu smlouvy rozumí.
37. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, kdy každé vyhotovení má platnost originálu. Jeden stejnopis smlouvy s ověřenými podpisy předloží smluvní strany na příslušný katastrální úřad jako přílohu návrhu na vklad vlastnického práva do katastrů nemovitostí, po jednom vyhotovení obdrží každý účastník smlouvy.
38. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství dle ustanovení § 504 občanského zákoníku.
39. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Prodávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy.
40. Dle ust. § 5 odst. 5 písm. c) zákona o registru smluv činí kupní cena předmětu smlouvy celkem 57.330 Kč.
41. Strana kupující bere na vědomí, že v souladu s ust. § 3 a § 5 zákona o registru smluv ve spojení s ust. § 8b zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím budou prostřednictvím registru smluv zveřejněny její základní osobní údaje v rozsahu: jméno, příjmení, rok narození a obec trvalého pobytu.
42. Smlouva je platná dnem jejího podpisu a účinná dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
43. V souladu s § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií předal prodávající straně kupující při podpisu této smlouvy ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti.
44. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří následující: Příloha č. 1 – Schéma určující polohu jednotek a společných prostor v domě.
45. Smluvní strany prohlašují, že jsou ode dne podpisu této smlouvy vázány všemi jejími ustanoveními.

Doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (obecní zřízení),

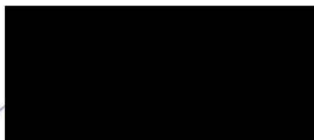
Záměr zveřejněn: 15.11.2017 – 01.12.2017

Schváleno orgánem obce: Zastupitelstvo města Uherský Brod
dne 19.06.2002, č. usnesení 35-08 r)
dne 18.09.2002, č. usnesení 36-08 q)
dne 26.02.2018, č. usnesení: 613/Z20/18
dne 23.04.2018, č. usnesení: 632/Z21/18

V Uherském Brodě 03 -09- 2018

V Uherském Brodě 17.09.2018

prodávající



Ing. Petr Vrána
místostarosta



strana kupující

Josef Šmíd



Soňa Šmídová

