

KUPNÍ SMLOUVA

I. Smluvní strany

Prodávající: **Statutární město Brno,**
IČO: 44992785
se sídlem: Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
zastoupené starostkou městské části Brno – Královo Pole
Ing. Karin Karasovou
na straně jedné (dále jen „Prodávající“)

a

Kupující: pan/paní r. č.
bytem:
na straně druhé (dále jen „Kupující“)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“) a zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „Zákon o vlastnictví bytů“), tuto smlouvu (dále jen tato smlouva):

II. Preambule

Tato smlouva je uzavřena podle ustanovení § 6 Zákona o vlastnictví bytů vzhledem ke znění § 3063 Občanského zákoníku.

III. Předmětné nemovitosti

Prodávající prohlašuje, že na základě ust. § 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí (vlastnictví evidováno u příslušného katastru nemovitostí pod č. řízení Z-1500020/193-702), v návaznosti na prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek (zák. č. 72/1994 Sb.) ze dne 23.10.2002 – právní účinky zápisu pod číslem jednacím Z-28363/2002-702, které bylo aktualizováno Úplným zněním prohlášení vlastníka budovy Purkyňova č.or. 1,3,5 a 7, ze dne 08.06.2015 pod číslem jednacím Z-9476/2015-702, je:

- a) vlastníkem některých jednotek v budově číslo popisné 1910, 1911, 1912, 2517, způsob využití: bytový dům, postavené na pozemcích parcelní čísla 3717/1, 3719, 3721 a 3722. Budova číslo popisné 1910, 1911, 1912, 2517 je zapsána na listu vlastnictví číslo 3485, jednotky v budově na listu vlastnictví číslo 5969, oba listy vlastnictví jsou vedené pro katastrální území Královo Pole Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město (bytový dům číslo popisné 1910, 1911, 1912, 2517 dále jen „Bytový dům“ nebo „Budova“);

- b) výlučným vlastníkem bytové jednotky číslo, způsob využití: byt, zapsané na listu vlastnictví číslo 5969 vedeném pro katastrální území Královo Pole, obec Brno, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno – město, umístěné v 1. nadzemním podlaží Budovy (dále jen „Bytová jednotka“);
- c) spoluvlastníkem pozemku parcelní číslo 3717/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 136 m², pozemku parcelní číslo 3719 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 133 m², pozemku parcelní číslo 3721 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 134 m² a pozemku parcelní číslo 3722 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 137 m². Tyto pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví číslo 11841 vedeném pro katastrální území Královo Pole, obec Brno, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město (dále jen „Pozemky“);
- d) vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši ideální/114674 na společných částech Bytového domu a na Pozemcích. Spoluvlastnický podíl je odvozen od vlastnictví Bytové jednotky a nemůže být předmětem samostatné koupě či prodeje.

IV. Bytová jednotka

- Předmětem převodu, kterým Prodávající převádí a Kupující přijímá podle této smlouvy, je Bytová jednotka včetně k ní náležejícího spoluvlastnického podílu na společných částech Bytového domu a na Pozemcích.
- Bytová jednotka je byt, který je umístěn v 1. nadzemním podlaží Bytového domu a sestává ze dvou obytných místností, kuchyně a příslušenství o celkové výměře m². Podlahové plochy jednotlivých místností jsou uvedeny níže. Do podlahové plochy bytu není započtena podlahová plocha balkónu, sklepní kóje 1 a 2 dle § 2 Zákona o vlastnictví bytů.

Místnost	plocha v m²
kuchyně	
předsíň	
pokoj 1	
pokoj 2	
WC + koupelna	
spíž	
celkem	
balkón	nepočítá se do výměry
sklepní kóje 1 číslo umístěná v 1. podzemním podlaží	nepočítá se do výměry
sklepní kóje 2 číslo umístěná v 1. podzemním podlaží	nepočítá se do výměry

Vybavení Bytové jednotky: dle prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek

- Součástí Bytové jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace a odvody odpadních vod kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví Bytové jednotky dále patří nenosné příčky, vnitřní okna a dveře (nacházející se uvnitř Bytové jednotky, jakož i vnitřní strany vnějších oken), vstupní dveře a podlahová krytina.
- Předmětem převodu je dále spoluvlastnický podíl na společných částech Bytového domu a spoluvlastnický podíl na Pozemcích, jak jsou výše specifikovány v čl. III. této smlouvy. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech Bytového domu a na Pozemcích se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v Bytovém domě. Tyto spoluvlastnické podíly není možno samostatně převádět.

5. Společnými částmi Bytového domu (dále v tomto odstavci též „domu“), určenými pro společné užívání vlastníky všech jednotek, jsou části domu, které jsou 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 jeho bytu, zejména:
- a) všechny vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu a izolací, světlíky, obvodové stěny domu,
 - b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
 - c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem správce domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
 - d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, chodby, průčelí, schodiště s podestami a zábradlím, okna včetně okenic a dveře přímo přístupné ze společných částí domu,
 - e) balkony, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, včetně dveří na balkony; tyto společné části jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
 - f) obvodové stěny prostorově ohraničující jednotku i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, všechny nosné svislé konstrukce uvnitř jednotky, s výjimkou povrchových úprav, počínaje omítkou, konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
 - g) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod až po výpušť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z jednotky, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
 - h) rozvody elektrické energie až k jističi jednotky za elektroměrem,
 - i) rozvody plynu až k uzávěru pro jednotku,
 - j) rozvody vody včetně stoupacích šachet svislých nebo jejich odboček až k poměrovým měřidlům pro jednotku nebo k uzávěrům pro jednotku, nejsou-li měřidla instalována, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů,
 - k) osvětlení společných částí, včetně osvětlovacích těles, schodišťových vypínačů a zásuvek ve společných částech domu,
 - l) veškerá zařízení vzduchotechniky a ventilací až k zapojení do jednotky, pokud byla pořízena jako společná,
 - m) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do jednotky,
 - n) rozvody telefonu, domácí zvonek, zvonkový panel, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu,
 - o) hlavní vodoměry vody a hlavní uzávěry vody v prvním podzemním podlaží domu,
 - p) hlavní elektrorozvaděče,
 - q) hlavní uzávěry plynu v podzemním podlaží domu,
 - r) půda nad celou budovou; výstupy na střechu,
 - s) veškeré ostatní prostory v prvním podzemním podlaží domu vyjma jednotlivých sklepních kójí náležejících k jednotlivým bytovým jednotkám, tedy veškeré místnosti užívané jako prádelny, mandlovny, sušárny, kočárkárny, kolárny a ostatní místnosti v 1. PP se nalézající.
6. Všechny tyto společné části Bytového domu mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek z titulu svého spoluvlastnického práva, a to v rozsahu určeném poměrně podle výše jejich spoluvlastnického podílu na společných částech Bytového domu.
7. V Bytovém domě nejsou určeny společné části Bytového domu společné vlastníkům jen některých jednotek.
8. Poloha převáděné Bytové jednotky v Bytovém domě je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy – schémata půdorysů.

V. Převod, kupní cena a její úhrada

1. Na základě této smlouvy převádí Prodávající Kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví/společného jmění manželů účastníků na straně Kupujícího/podílového spoluvlastnictví účastníků na straně Kupujícího s podíly id pro a id. pro Bytovou jednotku tak, jak je blíže popsána v článku IV. této smlouvy, se všemi jejími součástmi a příslušenstvím, včetně k ní náležejícího spoluvlastnického podílu na společných částech Bytového domu o velikosti ideální/114674 a spoluvlastnického podílu na Pozemcích o velikosti ideální/114674 (dále jen „Předmět převodu“).
2. Kupující potvrzuje, že mu je znám stav převáděné Bytové jednotky a s převodem Bytové jednotky a spoluvlastnického podílu na společných částech Bytového domu a spoluvlastnického podílu na Pozemcích dle této smlouvy souhlasí a Předmět převodu do svého výlučného vlastnictví přejímá.
3. Kupní cena za Předmět převodu činí celkem Kč (slovy: korun českých) (dále jen „Kupní cena“). Tato Kupní cena byla sjednána na základě online aukce konané zprostředkovatelem – obchodní společností GAUTE, a.s. se sídlem Lidická 2006/26, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 25543709 (dále jen „GAUTE, a.s.“) na stránkách www.verejnedrazby.cz pod evidenčním číslem A....., přičemž prodej Předmětu převodu v aukci byl schválen usnesením přijatým Zastupitelstvem městské části Brno – Královo Pole ze dne
4. Kupující se zavazuje zaplatit celou sjednanou Kupní cenu ve výši Kč (slovy: korun českých) tak, že tuto Kupní cenu složí nejpozději do do advokátní úschovy – správy finančních prostředků u Mgr. Terezy Slezákové advokátky se sídlem Lidická 2006/26, Černá Pole, 602 00 Brno, č. reg. ČAK 14391 (dále také jen „Advokát“), vše na základě smlouvy o správě finančních prostředků uzavřené mezi stranami této smlouvy a Advokátem (dále tato smlouva také jen „Smlouva o správě“), a to na účet uvedený ve Smlouvě o správě. Kupní cena složená do správy bude vyplacena v souladu a za podmínek ujednání Smlouvy o správě.
5. V případě, že Kupující nesloží do správy celou kupní cenu způsobem a v termínu sjednaném v odst. 4 tohoto článku této smlouvy, je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy jeden tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení. V případě, že Kupující nesloží do správy celou kupní cenu ani do 15 (patnácti) dnů od uplynutí lhůty ke složení kupní ceny uvedené v odst. 4 tohoto článku této smlouvy, je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých) a Prodávající je nadto oprávněn odstoupit od této smlouvy.

VI. Prohlášení Prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že je oprávněn Předmět převodu na základě této smlouvy za uvedených podmínek zcizit.
2. Prodávající dále prohlašuje, že na převáděné Bytové jednotce, ani na společných částech Bytového domu nebo na Pozemcích neváznou žádné jiné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, či jiné závazky nebo právní vady kromě závazků uvedených v článku VII. této smlouvy a že Bytová jednotka se nachází ve stavu způsobilém k běžnému užívání.

VII. Práva a závazky

1. Na Kupujícího přechází podle této smlouvy veškerá práva a závazky, vztahující se ke společným částem Bytového domu a k Pozemkům. Jedná se zejména o práva a povinnosti vyplývající z následujících smluvních vztahů:
 - a) právo odebírat pitnou vodu z vodovodu ve vlastnictví BVAK, a. s. na základě smlouvy o odběru vody a vypouštění odpadních a srážkových vod uzavřené s Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s., číslo odběrného místa 0146-0044-0000;
 - b) právo odebírat elektrickou energii z el. sítě ve vlastnictví JME a. s. na základě smlouvy o dodávce elektřiny ze sítě nízkého napětí uzavřené s JME a. s. Číslo odběrných míst 911356, 911357, 911359, 911360 a 911362.
2. Správu, provoz a opravy společných částí Bytového domu zajišťuje správce, kterým je v souladu s prohlášením vlastníka bytového domu společnost AGER, spol. s r. o. se sídlem Kotlářská 989/51a, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 607 22 126. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny občanským zákoníkem a prohlášením vlastníka budovy.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že Prodávající Kupujícímu předal a Kupující od Prodávajícího převzal potvrzení správce Bytového domu o dluzích souvisejících se správou Bytového domu a Pozemků, které přecházejí na Kupujícího. Smluvní strany prohlašují, že Prodávající Kupujícímu předal a Kupující od Prodávajícího převzal průkaz energetické náročnosti budovy – Bytového domu, a že tento měl Kupující k dispozici při jednání o převodu Předmětu převodu.
4. Prodávající se zavazuje předat Kupujícímu Předmět převodu, resp. Bytovou jednotku se všemi součástmi a příslušenstvím do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne povolení vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí, s tím, že Bytová jednotka bude předána ve stavu, jak stojí a leží a nebude vyklizena. Spolu s Předmětem převodu je Prodávající povinen odevzdat Kupujícímu také veškeré klíče od Bytové jednotky a součástí a příslušenství a společných částí Bytového domu, které má k dispozici. O předání a převzetí bude uzavřen písemný protokol, který podepíší obě strany a v němž budou uvedeny stavy **elektroměru, plynoměru a měřičů teplé a studené vody**. Prodávající se zavazuje, že poskytne Kupujícímu součinnost při přepsání služeb – vody, plynu, elektřiny apod. u dodavatelů těchto služeb.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnou formou.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem připojení podpisů smluvních stran k jejímu písemnému vyhotovení; dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění (dále jen „Zákon o registru smluv“), nabývá tato smlouva účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv ve smyslu § 6 odst. 1 Zákona o registru smluv. Registraci smlouvy se zavazuje zajistit Prodávající bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy.
3. **Všichni účastníci této smlouvy se dohodli, že bez ohledu na ustanovení odst. 2 tohoto článku nenabude ujednání čl. V. odst. 1 a 2 této smlouvy účinnosti dříve, než bude do správy u Advokáta složena Kupní cena dle čl. V. odst. 4 této smlouvy v plné výši; dokladem o splnění této odkládací podmínky bude potvrzení Advokáta o složení Kupní ceny do správy. V ostatních ujednáních nabude tato smlouva účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.**
4. Za písemnou formu není pro účel této smlouvy považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv, které zachycují průběh a obsah komunikace.
5. Jednostranné započtení na pohledávky vzniklé z této smlouvy se nepřipouští.
6. Smluvní strany vylučují aplikaci následujících ustanovení Občanského zákoníku na tuto smlouvu: § 557 (pravidlo prvního použití pojmu) a § 1805 odst. 2. (uplatnění úroků z prodlení).

7. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
8. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
9. Tato smlouva a veškeré otázky s ní přímo nebo nepřímo spojené, včetně otázek její platnosti, následků její případné neplatnosti i následků porušení závazků vyplývajících z této smlouvy se řídí českým právem.
10. Pokud se ukáže, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stalo neplatným, v rozporu s vůlí smluvních stran neúčinným nebo neaplikovatelným nebo že taková neplatnost, neúčinnost nebo neaplikovatelnost neodvratně nastane (zejména v důsledku změny příslušných právních předpisů), zavázaly se smluvní strany ke vzájemným jednáním s cílem náhrady takového ustanovení jiným, to vše tak, aby byl zachován a naplněn účel této smlouvy a vůle smluvních stran v ní vyjádřená.
11. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
12. Přílohu č. 1 této smlouvy tvoří schéma půdorysů Bytového domu.
13. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, dvě pro Prodávajícího, jedno pro Kupujícího, a jedno pro potřeby řízení před katastrálním úřadem, s úředně ověřenými podpisy. Prodávající a Kupující se dohodli, že jeden exemplář této smlouvy s ověřenými podpisy účastníků uloží u GAUTE, a.s. do doby nabytí účinnosti smlouvy a pověřují GAUTE, a.s., aby tento exemplář smlouvy po nabytí účinnosti smlouvy podala příslušnému Katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad smlouvy do katastru nemovitostí. Prodávající a Kupující tímto udělují plnou moc GAUTE, a.s. k podpisu a podání návrhu na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí po nabytí účinnosti této smlouvy, a k jejich zastupování v řízení před Katastrálním úřadem, a to včetně přebírání všech listin s řízením spojených; GAUTE, a.s. je oprávněna k úkonům v rozsahu udělené plné moci zmocnit třetí osobu.
14. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že její text odpovídá jejich pravé a svobodné vůli. Na důkaz toho připojují své podpisy.

DOLOŽKA

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

Záměr prodeje bytové jednotky schválilo Zastupitelstvo města Brna č. Z8/31 konané dne 7.9.2021, bod .., č. mat.

Prodej bytové jednotky včetně podmínek kupní smlouvy byl na straně Prodávajícího schválen Zastupitelstvem městské části Brno – Královo Pole na zasedání konaném dne usnesením č.

PRODÁVAJÍCÍ:

V Brně dne

KUPUJÍCÍ:

V Brně dne

Statutární město Brno

zastoupené starostkou městské části Brno –

Královo Pole

Ing. Karin Karasovou