

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 **XXXXXXXXXXXX**, r.č. **XXXXXXXX/XXX**,
bytem: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
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) tuto smlouvu (dále jen tato smlouva):

II. 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 podle občanského zákoníku ze dne 17.05.2018 – právní účinky zápisu pod číslem jednacím V-11795/2018-702, je:

- a) vlastníkem některých jednotek v budově číslo popisné **2521**, způsob využití: bytový dům, která je součástí pozemku parcelní číslo **1853**. Budova číslo popisné **2521** a pozemek parcelní číslo **1853** jsou zapsány na listu vlastnictví číslo **11833**, jednotky v budově na listu vlastnictví číslo **11834**, oba listy vlastnictví jsou vedené pro katastrální území Královo Pole Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město (bytový dům číslo popisné **2521** dále jen „Bytový dům“ nebo „Budova“);
- b) výlučným vlastníkem bytové jednotky číslo **2521/5**, způsob využití: byt, zapsané na listu vlastnictví číslo **11834** vedeném pro katastrální území Královo Pole Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno – město, umístěné v nadzemním podlaží Budovy (dále jen „Bytová jednotka“ nebo „jednotka“);
- c) spoluvlastníkem pozemku parcelní číslo **1853** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře **253** m², pozemku parcelní číslo **1855/8** – ostatní plocha o výměře **67** m². Tyto pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví číslo **11833** vedeném pro katastrální území Královo Pole Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město (dále jen „Pozemky“);

- d) vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši ideální 635/4876 na společných částech nemovité věci. Spoluvlastnický podíl je odvozen od vlastnictví Bytové jednotky číslo 2521/5 a nemůže být předmětem samostatné koupě či prodeje.

III. Bytová jednotka

1. Předmětem převodu, kterým Prodávající převádí a Kupující přijímá podle této smlouvy, je Bytová jednotka číslo 2521/5. včetně k ní náležejícího spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci.
2. Bytová jednotka je byt, který je umístěn v 3. nadzemním podlaží Bytového domu a sestává ze z následujících místností: o celkové výměře 63,5 m². K jednotce náleží sklepní kóje číslo umístěná mimo jednotku v prvním podzemním podlaží Domu, jejíž podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy jednotky.
3. Součástí jednotky je dále veškerá její instalace, která slouží pro provoz pouze této jednotky (potrubní rozvody vody od uzavíracího ventilu vody pro jednotku včetně směrem do jednotky, potrubní rozvody vytápění v jednotce, rozvody plynu v jednotce, pokud je v jednotce veden, až po zaústění do plynoměru; silnoproudá elektroinstalace od spotřebičů v jednotce až po hlavní jistič pro jednotku včetně, včetně komponentů na této elektroinstalaci vyjma elektroměru – i tehdy, pokud je elektroinstalace vedena ve společných částech, slaboproudá elektroinstalace od zařízení v jednotce až po rozvaděč, nebo po zařízení příslušného dodavatele telekomunikačních či obdobných služeb, odpady až po zaústění těchto do svislých stoupacích potrubí), nášlapné vrstvy podlah a nátěry či podhledy stropních konstrukcí v místnostech, pochůzná vrstvy (kromě souvisejících vodotěsných izolací) na balkonech, nenosné příčky, pokud neohraničují jednotku, vnitřní dveře a vnitřní okna, nacházející se uvnitř jednotky, instalační předměty připojené k elektroinstalačním rozvodům v jednotce (světla, zářivky, zásuvky, vypínače apod.). Jednotka je ohraničena vnitřními povrchy obvodových stěn, které ji vymezují, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách, ohraničujících jednotku.
4. Předmětem převodu je dále spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, kterými je jednak pozemek parcelní číslo 1853, jehož součástí je Bytový dům, dále společné části Budovy, které jsou popsány v následujícím odstavci a také ve smyslu §4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., pozemek parcelní číslo 1855/8 jako související pozemek.
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 spalínová 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 výpusť (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, pokud je v domě proveden,
 - 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) elektrorozvaděče, hlavní uzávěr plynu v podzemním podlaží domu,
 - q) půda; výstupy na střechu,
 - r) veškeré ostatní prostory v prvním podzemním podlaží domu vyjma jednotlivých sklepních kójí náležejících k jednotlivým bytovým jednotkám, tedy veškeré místnosti užívané jako společné místnosti, prádelny, sušárny a ostatní místnosti v prvním podzemním podlaží 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 nemovité věci.
7. V Bytovém domě nejsou určeny společné části Bytového domu společně vlastníků jen některých jednotek.
8. Poloha převáděné Bytové jednotky v Bytovém domě je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy – schémata půdorysů.

IV. Převod, kupní cena a její úhrada

1. Na základě této smlouvy převádí Prodávající Kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví Bytovou jednotku číslo 2519/7 tak, jak je blíže popsána v článku III. této smlouvy, se všemi jejími součástmi a příslušenstvím, včetně k ní náležejícího spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci o velikosti ideální 631/4881 (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 nemovité věci dle této smlouvy souhlasí a předmět převodu do svého výlučného vlastnictví přijímá.
3. Kupní cena za předmět převodu činí celkem Kč (slovy:) (dále jen „kupní cena“). Kupní cena byla dosažena elektronickou aukcí č. AXXX konanou na stránkách www.verejnedrazby.cz a na základě usnesení přijatého Zastupitelstvem městské části Brno-Královo Pole ze dne XXXXXXXXX2023
4. Smluvní strany prohlašují, že Kupující kupní cenu v plném rozsahu uhradil na bankovní účet Prodávajícího, číslo účtu 105753420/0300, vedený u Československé obchodní banky, a. s., variabilní symbol, před uzavřením této smlouvy.

V. 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 nemovité věci neváznou žádné jiné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, či jiné závazky nebo právní vady kromě závazků uvedených v článku VI. této smlouvy a že Bytová jednotka se nachází ve stavu způsobilém k běžnému užívání.

VI. Práva a závazky

1. Na Kupujícího přechází podle této smlouvy veškerá práva a závazky, vztahující se ke společným částem nemovité věci. 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.,
 - 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.
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, IČ: 607 22 126. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny občanským zákoníkem a prohlášením vlastníka budovy.
3. Kupující bere na vědomí, že pro účel měření dodané vody je vodovodní přípojka vedoucí k domům čísla popisná 2518 (dům na ulici Pešinoва, číslo orientační 2), 2519 (dům na ulici Pešinoва, číslo orientační 4), 2520 (dům na ulici Pešinoва, číslo orientační 6) a 2521 (dům na ulici Pešinoва, číslo orientační 8) osazena jedním hlavním vodoměrem (pro všechny uvedené domy). Vodovodní přípojka pro jednotlivé zde vyjmenované domy je vždy u paty každého domu osazena podružným vodoměrem. Kupující jako budoucí vlastník jednotky bere na vědomí, že náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod do kanalizace se pro jednotlivé domy rozúčtují v poměru naměřených hodnot na těchto podružných vodoměrech umístěných u pat jednotlivých domů.
4. 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.
5. Prodávající se zavazuje předmět převodu předat ve lhůtě 14 dnů od okamžiku rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy.

VII. Návrh na vklad, daň z nabytí nemovitých věcí

1. Vlastnické právo k předmětu převodu přejde na Kupujícího vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
2. Návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy podá Prodávající, a to do třiceti (30) kalendářních dní ode dne, kdy mu Kupující doručí tuto smlouvu podepsanou v potřebném počtu vyhotovení, za předpokladu, že kupní cena byla v plné výši uhrazena.

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 a účinnosti vkladem do katastru nemovitostí s přihlédnutím k povinnosti registrace smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších změn. Registraci smlouvy zajistí Prodávající.
3. Za písemnou formu není pro účel této smlouvy považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv, které zachycují průběh a obsah komunikace.
4. Jednostranné započtení na pohledávky vzniklé z této smlouvy se nepřipouští.
5. Smluvní strany vylučují aplikaci následujících ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů na tuto smlouvu: § 557 (pravidlo prvního použití pojmu) a § 1805 odst. 2. (uplatnění úroků z prodlení).
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
11. Přílohu č. 1 této smlouvy tvoří schéma půdorysů Bytového domu.
12. 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.
13. 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. konané dne, 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

Statutární město Brno

zastoupené starostkou městské části Brno –
Královo Pole

Ing. Andreou Pazderkovou

KUPUJÍCÍ:

V Brně dne

XXXXXXXXXX