

Kupní smlouva

o převodu bytové jednotky včetně procentuálního podílu na společných částech domu a pozemku

(podle § 588 a následujících občanského zákoníku a § 6 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění

smluvní strany:

Město Orlová

Se sídlem: Osvobození čp. 796, Orlová-Lutyně, 735 14
Zastoupené: MUDr. Jiřím Michalíkem, starostou města
IČ: 00297577
DIČ: CZ00297577
Bankovní spoj.: ČSOB, a. s., pobočka Orlová, č. účtu 107216397/0300

jako prodávající

a

Pan (paní, manželé)

....., nar.

....., nar.

bytem

jako kupující

uzavřely tuto **kupní smlouvu**

I. Předmět smlouvy

Na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, v platném znění, má prodávající ve svém **výlučném vlastnictví** pozemek parcela č. – zast. plocha o výměře m² a bytovou jednotku č. včetně procentuálního podílu na společných částech obytného domu čp. ve výši na tomto pozemku postaveném, obojí v katastrálním území Horní Lutyně ve městě Orlová.

Prohlášením vlastníků prodávající vymezil v tomto domě jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění.

Prodávající prodává kupujícímu

1. bytovou jednotku

<i>číslo</i>	
<i>velikost</i>	
<i>podlaží</i>	
<i>dům čp.</i>	
<i>ulice</i>	
<i>obec</i>	Orlová - Lutyně
<i>katastrální území</i>	Horní Lutyně
<i>parcelní č.</i>	
<i>list vlastnictví</i>	

Byt sestává :

<i>místnost</i>	<i>výměra v m²</i>
<i>kuchyň</i>	
<i>pokoj</i>	
<i>pokoj</i>	
<i>pokoj</i>	
<i>pokoj</i>	
<i>předsíň</i>	
<i>koupelna</i>	
<i>WC</i>	
<i>balkon</i>	
<i>sklepní kóje</i>	

Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím bez sklepní kóje je m².

K vybavení, které náleží k bytu, patří kuchyňská linka, plynový sporák, vestavěné skříně, vana, umývadlo, WC, kuchyňské a koupelnové míchací baterie, zvonek, listovní schránka, topná tělesa, vodoměry, regulační ventily a měřiče topných nákladů.

K vlastnictví bytu patří: veškerá vnitřní instalace (elektroinstalace, potrubní rozvody studené vody a teplé užitkové vody, plynu a ústředního vytápění, kromě stoupacích vedení uzavíracích armatur), vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény, bytové jádro, podlahy včetně podlahových krytin, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Předmět vlastnictví je ohraničen vstupními dveřmi do bytu a vstupními dveřmi do příslušenství umístěného mimo byt (sklep).

K bytové jednotce patří dále **spoluvlastnický podíl ke společným částem domu čp. v Orlové–Lutyni o velikosti** Tento spoluvlastnický podíl ke společným částem domu je odvozený od vlastnictví bytu a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

Společnými částmi domu jsou:

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny
- střecha včetně výlezu na střechu
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- vchody se zádveřím
- okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu
- chodby, schodiště se zábradlím (a výtahy vč. strojního zařízení)
- suterénní prostory
- domovní rozvody kanalizace, vody, plynu, domovní rozvody tepla a teplé užitkové vody, včetně uzavíracích armatur a regulační techniky, rozvody elektřiny, rozvody společné televizní antény, hromosvody, rozvody domovních telefonů, přípojky inženýrských sítí
- (balkóny, lodžie)

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost se podílet na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Spoluvlastnické podíly vlastníků na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnický podíl vyjádřený zlomkem se vztahuje ke všem společným částem domu.

Mezi společné části domu se neřadí domovní rozvody telekomunikací, sekundární rozvody tepla a teplé užitkové vody a technologické zařízení v napojovacím uzlu.

2. spoluvlastnický podíl k pozemku v rozsahu parc. č., zast. plocha o celkové výměře m² v katastrálním území Horní Lutyně

Spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídá spoluvlastnickému podílu na společných částech domu.

Prodávající prohlašuje, že na výše uvedených nemovitostech neváznou žádné závazky, zástavní práva ani věcná břemena, jež by v souvislosti s prodejem mohly omezit kupující.

II. Kupní cena

Smluvní strany se dohodly na kupní ceně jednotky včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku a úhradě nákladů spojených s převodem

ve výši,- Kč

slovy : korun českých.

Tato částka se stanovuje dle článku V. "Zásad pro úplatné převody bytových jednotek včetně procentuálních podílů na společných částech domů a pozemků v domech čp. 759, 785, 836, 965 a 972 v Orlové-Lutyni dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění", schválených Zastupitelstvem města Orlové dne 16. 4. 2008 pod čj. 288/11 a činí:

<i>cena bytu a podílu na spol. částech domu v Kč</i>	
<i>cena podílu na pozemku v Kč</i>	
<i>sjednaná cena v Kč</i>	
<i>ostatní náklady v Kč (3% daň z převodu nemovitostí)</i>	

Sjednaná cena včetně nákladů spojených s převodem bytu byla **uhrazena před podpisem kupní smlouvy**. Při podpisu kupní smlouvy je kupujícím předložen správní poplatek za návrh na vklad kupní smlouvy katastrálnímu úřadu, a to ve formě kolku.

III. Závazky váznoucí na předmětu převodu

1. Smluvní vztahy k nemovitosti

Převodem vlastnictví k bytové jednotce v domě čp. v Orlové-Lutyni včetně procentuálního podílu na společných částech domu a pozemku se nový vlastník stává ze zákona **členem Společenství vlastníků jednotek v domě čp. v Orlové-Lutyni** (dále jen „společenství“) se sídlem Orlová-Lutyně, Osvobození 796, PSČ 735 14, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě v oddílu, vložce číslo, na základě notářského zápisu sepsaného dne JUDr. Vladimírem Poláškem, notářem v Orlové se sídlem Orlová-Lutyně, Masarykova třída 1325.

Společenství je právnickou osobou způsobilou vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnost související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží i jiným subjektům. Společenství v domě čp. po svém založení vstoupilo do právních vztahů, zajišťujících:

- dodávku zásobování teplem a teplou vodou na základě smlouvy,

- dodávku pitné vody z veřejného vodovodu, který je ve vlastnictví Severomoravských vodovodů a kanalizací Ostrava, a. s., a společné vodovodní přípojky
- odvádění dešťové vody do veřejné kanalizace, která je ve vlastnictví Severomoravských vodovodů a kanalizací Ostrava, a. s. a společné kanalizační přípojky
- dodávky zemního plynu na základě individuálních přihlášek vlastníků a uživatelů jednotek se Severomoravskou plynárenskou, a. s., Ostrava,
- dodávku elektrické energie z veřejných rozvodů hlavního rozvaděče, umístěného na budově, do společných částí domu, na základě smlouvy č.
- odvoz odpadků na základě obecně závazné vyhlášky č. 1/2008 města Orlové, která je v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění.

2. Závazky a oprávnění

- vlastníci domu čp. ... na ul. v Orlové-Lutyni mají právo přijímat rozhlasový a televizní signál ze zesilovací soupravy umístěné na domě čp.,
- vlastníci domu čp. ... na ul. v Orlové-Lutyni se zavazují v souvislosti s příjmem rozhlasového a televizního signálu přispívat na provoz, údržbu a opravy společného televizního zesilovače, přičemž smlouva o dílo ze dne na opravy a montáž STA je uzavřena mezi Společenstvím vlastníků jednotek v domě čp. ... v Orlové-Lutyni a zhotovitelem Tadeášem Brychem,
- vlastníci domu čp. na ul. v Orlové-Lutyni v souvislosti s dodávkou zásobování teplem a teplou vodou berou na vědomí své povinnosti, které jim vyplývají ze zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění,
- vlastníci domu čp. ... na ul. v Orlové-Lutyni jsou povinni dodržovat zákon č. 13/1997 Sb., o pozemcích a komunikacích, zejména ust. § 27 odst. 4, ve kterém je vymezena odpovědnost vlastníka nemovitosti k veřejné komunikaci.

IV. Zajištění správy

Správcem domu byla ve smyslu § 4 odst. 2 písm. h) zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, určena Městská realitní agentura, s. r. o., U Lesa 865/3a, Havířov-Město. Zajištění správy společných částí domu je předmětem smlouvy č./ORL/2001 o obstarání věci mezi společenstvím vlastníků uvedeného domu a shora uvedenou realitní agenturou, včetně dodatků.

Dle odst. (4) § 20 části čtvrté zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, je nový vlastník jednotky povinen oznámit společenství vlastníků jednotek, zastoupenému Městskou realitní agenturou, s. r. o. Havířov, nabytí vlastnictví jednotky.

Kupující prohlašuje, že ke dni převodu vlastnictví jednotky přistupuje ke smlouvě o zajištění správy společných částí domu.

Vlastník každé jednotky je oprávněn užívat společné části domu a pozemku tak, aby tím nebránil v užívání vlastníků ostatních jednotek.

Vlastníci touto smlouvou nabývaných nemovitostí jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, a to poměrem podle velikosti spoluvlastnického podílu. K tomu účelu skládají předem určené finanční prostředky jako zálohu na účet společenství.

V. Předkupní právo

Kupující se zavazuje, pro případ, že by chtěl kupované nemovitosti uvedené v odstavci I. této smlouvy jakýmkoliv způsobem zcizit, a to buď prodejem, darem a podobně, do pěti let od podpisu této kupní smlouvy, je kupující povinen tyto nemovitosti nejdříve nabídnout prodávajícímu, tedy městu Orlová za sjednanou cenu dle čl. II.

Účastníci se současně dohodli na tom, že kupující zřizuje prodávajícímu, tedy městu Orlová, k nemovitostem zapsaným na výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví číslo, pro obec Orlová-Lutyně, katastrální území Horní Lutyně, a to bytu č. v domě čp. postaveném na parcele číslo ..., v části obce Orlová-Lutyně a na společných částech domu čp. ... a spoluvlastnický podíl v rozsahu k pozemku parc. č. ..., zast. plocha o celkové výměře ... m² v katastrálním území Horní Lutyně **předkupní právo** ve prospěch prodávajícího, tedy města Orlové, jako **právo věcné**. Prodávající toto předkupní právo přijímá.

Prodávající se zavazuje v případě přijetí nabídky z předkupního práva zaplatit kupujícímu sjednanou cenu dle odst. II.

Kupující se současně zavazuje, že v případě převodu shora uvedených nemovitostí tyto převede na své právní nástupce, včetně dnes zřízeného předkupního práva ve prospěch prodávajícího – města Orlové.

Kupující může v průběhu pěti let od podpisu této kupní smlouvy své shora uvedené nemovitosti darovat či prodat za stejnou cenu, za jaké tyto nemovitosti koupil, na své děti, vnuky, rodiče, sourozence, zeti a snachu. Je však povinen na ně převést dnešní smlouvou zřízené předkupní právo.

Předkupní právo má trvání po dobu pěti let od podpisu této kupní smlouvy i v případě dalších povolených převodů. K prodloužení předkupního práva následně nedochází.

V případě, že uvedenou podmínku kupující **poruší**, budou povinni uhradit základní cenu za převod bytové jednotky včetně procentuálního podílu na společných částech domu, a cenu za pozemek, to vše **navýšené o 300%**. **Tato podmínka se vztahuje i na případné další nabyvatele.**

VI. Ostatní ujednání

Kupující prohlašuje(i), že uvedený byt včetně vybavení a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve stavu ke dni podpisu této smlouvy kupuje(i) a nabývá (jí) do společného jmění manželů (osobního vlastnictví).

Současně je kupujícím(u) znám současný stav předmětu převodu realizovaného touto smlouvou a v tomto stavu jej bez výhrad přijímají.

Kupní smlouva o převodu bytové jednotky včetně procentuálního podílu na společných částech domu a pozemku nabývá platnosti dnem jejího podpisu. K nabytí vlastnického práva podle této smlouvy dojde vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná. Návrh na vklad katastrálnímu úřadu podá město Orlová po uzavření kupní smlouvy.

Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle a že s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují níže svými podpisy.

Tato smlouva se vyhotovuje v 6 stejnopisech, z nichž prodávající obdrží dva, kupující jedno a ostatní budou k dispozici pro potřeby vkladu do katastru nemovitostí.

Orlová dne

Orlová dne

.....
za prodávajícího

.....
kupující

Text této vzorové kupní smlouvy byl schválen Radou města Orlové dne 30. 7. 2008 pod č. j. 1232/42