

Odbor: Odbor majetkový
Oddělení: oddělení bytové
Vyřizuje: Hamrlová Renata JUDr. (Vedoucí oddělení)

Materiál pro 12. zasedání Zastupitelstva města Karviné konané dne 26.04.2016

Privatizace - vzorová kupní smlouva o převodu jednotku

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné dle ustanovení § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,

rozhodlo

schválit vzorovou kupní smlouvu o převodu jednotky ve znění přílohy č. 1 k usnesení.

Úkol: ano / ne

Důvodová zprava a přílohy důvodové zprávy

| PC | Příloha | Název | Komentář |
|----|---------|--|-------------------------|
| | | ZM-12-OM-vzorová KS privatizace-DZ.pdf | důvodová zpráva |
| 1 | | ZM-12-OM-vzor KS privatizace-1U.pdf | příloha č. 1 k usnesení |

Datum: 07.04.2016



**Ing. Blanka
Rychla**

Za formální správnost

Datum: 07.04.2016



**JUDr. Renata
Hamrlová**

Vedoucí oddělení

Datum: 07.04.2016



**Ing. Helena
Bogoczová, MPA**

Vedoucí odboru

Datum: 08.04.2016



**Ing. Miroslav
Hajdušik**

Za předkladatele

Předkládá: Rada města Karviné

Uložení formulář na iPortál

Složka

Důvodová zpráva

Privatizace – vzorová kupní smlouva o převodu jednotky

Usnesením Rady města Karviné č. 1802 ze dne 16.12.2015 byla schválena změna č. 15 Organizačního řádu Magistrátu města Karviné, a to s účinností id 01.01.2016. Předmětem změn, mimo jiné bylo i to, že v rámci podpisových práv byla vložena kompetence vedoucích odborů k podepisování smluv schválených v radě města a zastupitelstvu města, došlo také ke změně struktur odborů.

V souvislosti s probíhající privatizací bytového fondu nejsou orgánům města předkládány ke schválení jednotlivé konkrétní kupní smlouvy o převodu jednotek, nýbrž je předložen ke schválení materiál, kterým v konečné fázi zastupitelstvo města rozhoduje o převodu jednotek stávajícím řádným nájemcům za ceny uvedené v příloze k usnesení příslušného materiálu. Následně jsou expedovány nabídky jednotlivým oprávněným nájemcům, s tím, že dle ust. § 1187 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mají tito 6ti měsíční předkupní právo. Po akceptaci nabídky kupujícími, je uzavírána kupní smlouva, kterou v současné době podepisuje primátor města v souladu s odsouhlaseným vzorem právním oddělením.

Po schválení vzorové kupní smlouvy o převodu jednotky zastupitelstvem města, již touto činností nebude zatěžován primátor města, ale k podpisu bude předkládána vedoucí Odboru majetkového MMK v souladu s příslušným ustanovením Organizačního řádu MMK.

Kupní smlouva o převodu jednotky je odsouhlasená oddělením právním Odboru organizačního a figuruje mezi vzorovými smlouvami.

Stanovisko Rady města Karviné:

Rada města Karviné doporučuje Zastupitelstvu města Karviné schválit vzorovou kupní smlouvu o převodu jednotky.

Příloha č. 1 k usnesení

O s v ě d ě n í
ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích zveřejněno od do
schváleno usnesením Zastupitelstva města Karviné č. ze dne
Vyhotožil: Magistrát města Karviné,
datum: Podpis:

Kupní smlouva o převodu jednotky

MMK/SML/...../.....

statutární město Karviná

adresa:
zastoupené:
k podpisu smlouvy oprávněn na základě
..... :

Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát
....., primátorem města Karviné

| | |
|--------------------|------------------------|
| IČ: | 00297534 |
| DIČ: | CZ00297534 |
| bankovní spojení: | Česká spořitelna, a.s. |
| číslo účtu: | 19-1721542349/0800 |
| variabilní symbol: | |
| konstantní symbol: | 558 |
| specifický symbol: | 770 |

(uvést jméno, příjmení a funkci)

jako strana prodávající (dále jen „prodávající“)

a

| | |
|-------------------|-------|
| pan/paní/manželé: | |
| rodné číslo: | |
| trvale bytem: | |

jako strana kupující (dále jen „kupující“)

se dohodli a uzavřeli mezi sebou tuto

kupní smlouvu:

I. **Úvodní ustanovení**

Prodávající prohlašuje, že je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o převodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění a na základě prohlášení vlastníka ze dne, vloženého do katastru nemovitostí rozhodnutím pod č.j., právní účinky vkladu práva vznikly ke dni, vlastníkem jednotky – bytu č. v domě č.p. část obce, ulice, postaveném na pozemku parc.č., katastrální území Karviná-město, obec Karviná. Vlastnictví jednotky je spojené se spoluvlastnickým podílem v rozsahu na společných částech domu č.p. a spoluvlastnickým podílem v rozsahu na pozemcích parc.č., parc.č., to vše v katastrální území Karviná-město, obec Karviná.

Kupující prohlašuje, že je nájemcem bytu č. ... ve nadzemním podlaží domu č.p., ulice část obce, obec Karviná a předmětný byt fakticky a řádně užívá, nedluží na nájmu a

službách spojených s užíváním bytu. Nájem bytu je doložen ze dne

II. Předmět převodu

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět převodu specifikovaný v tomto článku smlouvy a kupující od prodávajícího tento předmět převodu přejímá a do **svého výlučného vlastnictví/do společného jmění manželů** kupuje, a to za dohodnutou kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy. Předmětem převodu dle této smlouvy jsou:

- jednotka - byt č. v domě č.p. postaveném na pozemku parc. č., část obce, obec Karviná, se všemi jejími součástmi a příslušenstvím,
- podíl na společných částech domu č.p. postaveném na pozemku parc. č. v rozsahu, část obce, obec Karviná,
- **podíl na společných částech domu č.p. postaveném na pozemku parc. č. v rozsahu, část obce, obec Karviná, které jsou společné jen vlastníkům jednotek č. (uvést pouze v případě, že v domě jsou společné části domu, které jsou společné vlastníkům je některých jednotek),**
- podíl na pozemcích parc. č., parc.č., parc.č. v rozsahu u každého, část obce, obec Karviná.

Všechny výše uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, obec Karviná, kat. území

Jednotka č. má celkovou podlahovou plochu m² a skládá se z následujících místností a příslušenství:

Níže uvedené údaje čl. II kupní smlouvy budou vypsány v souladu s Prohlášením vlastníka

místnosti a příslušenství jednotky _____ podlahová plocha v m²

(uvést např.)

kuchyň

pokoj 2

pokoj 1

předsíň

koupelna

WC

spíž

balkon (nezapočítává se do podlahové plochy bytu)

sklepní kóje (nezapočítává se do podlahové plochy bytu)

vybavení jednotky _____ počet kusů

Uvést např.

| | |
|-----------------------------|-------|
| indikátor topných nákladů | ...ks |
| kuchyňská linka | ...ks |
| měřicí a regulační zařízení | ...ks |
| míchací baterie dřezová | ...ks |
| míchací baterie umývadlová | ...ks |
| míchací baterie vanová | ...ks |
| otopná tělesa | ...ks |
| splachovací nádrž | ...ks |
| sporák | ...ks |
| umývadlo | ...ks |
| vana | ...ks |
| vodoměr studená - vlastní | ...ks |
| vodoměr teplá | ...ks |
| WC mísa | ...ks |
| zvonek | ...ks |

Součástí jednotky je uvést např. veškerá vnitřní instalace (elektroinstalace, potrubní rozvody studené vody a teplé užitkové vody, plynu a ústředního topení, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích armatur), podlahy včetně podlahových krytin, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Společnými částmi domu jsou:

uvést např.

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny,
- střecha
- hlavní svíslé a vodorovné konstrukce,
- vchody,
- schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu,
- chodby,
- suterénní prostory, které jsou označeny v dispozici suterénu jako společné 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, přípojky inženýrských sítí,
- šachta, v níž se nachází rozvody plynu, studené a teplé užitkové vody, odsávání, větrání,
- hromosvody
- balkony
- žlaby a svody
- vodovodní přípojka od hlavního vodovodního řádu
- kanalizační přípojka od domu k první kanalizační jímce.

Mezi společné části domu se neřadí domovní rozvody telekomunikací, rozvody kabelové televize, rozvody internetu firmy ORKA systems s.r.o. Tato zařízení zůstávají v majetku provozovatelů.

V domě nejsou vymezeny části společné jen některým vlastníkům jednotek. / V domě jsou vymezeny tyto části společné jen některým vlastníkům jednotek: (vybrat jednu z variant).

III. Cena

Za předmět převodu se kupující zavazuje uhradit (u manželů uvést: se kupující zavazují uhradit společně a nerozdílně) prodávajícímu kupní cenu ve výši Kč, slovy: korun českých.

(Pokud by prodej podléhal DPH, nutno uvést cenu bez DPH, DPH a cenu včetně DPH.)

Tato kupní cena byla stanovena dohodou mezi prodávajícím a kupujícím a byla schválena usnesením Zastupitelstva města Karviné, č. usn. ze dne

Částku ve výši Kč, slovy: korun českých, uhradil kupující prodávajícímu před podpisem této smlouvy.

Zbývající část kupní ceny ve výši Kč slovy: korun českých se kupující zavazuje uhradit / (u manželů uvést: se kupující zavazují uhradit společně a nerozdílně) prodávajícímu na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy do 60 dnů ode dne uzavření této kupní smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že neuhradí-li kupující kupní cenu ve sjednané lhůtě, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

IV. Práva a závazky týkající se předmětu převodu

Na kupujícího přecházejí následující práva a závazky týkající se domu specifikovaného v čl. II. této smlouvy, jeho společných částí a následující práva k pozemkům specifikovaným v čl. II. této smlouvy:

Níže uvedené údaje čl. IV kupní smlouvy budou vypsaný dle konkrétního případu a v souladu s Prohlášením vlastníka

- Budova je napojena na zásobování teplem a teplou vodou na základě smlouvy č. 87908 uzavřené mezi dodavatelem Veolia Energie ČR, a.s. a majitelem domu Statutárním městem Karviná z předávací stanice PS 611. Napojovací uzel pro ústřední topení (ÚT) se nachází v domě č.p. 2182, číslo odběrného místa pro ústřední topení č.p. 2182, 2183 a 2184 je F300-611/003. Napojovací uzel pro teplou užitkovou vodu (TUV) je rovněž v domě č.p. 2182, číslo odběrného místa pro teplou užitkovou vodu, které je společné pro č.p. 2182, 2183 a 2184 je F300-611/503.

- Odebírat pitnou vodu z veřejného vodovodu, který je ve vlastnictví SmVaK Ostrava, a.s., na základě smlouvy č. 383/97 ze dne 13.05.1997. Číslo odběrného místa je 4480026 je pro č.p. 2182, 2183 a 2184, vodoměr je na č.p. 2183.
- Odvádět dešťovou a splaškovou vodu do veřejné kanalizace na základě smlouvy č.383/97 ze dne 13.05.1997, uzavřenou mezi SmVaK Ostrava, a.s. a majitelem domu Statutárním městem Karviná.
- Odebírat zemní plyn na základě individuálních přihlášek.
- Odebírat elektrickou energii z veřejných rozvodů hlavního rozvaděče, umístěného na budově, kde bude uzavřena smlouva se společností ČEZ, a.s. (mimo domácnosti – individuální přihlášky).
- Sjednán odvoz odpadků na základě obecně závazné vyhlášky statutárního města Karviné, která je v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb, o odpadech a o změně některých dalších zákonů.
- Vlastníci jednotek v domě č.p. 2184/26 na ul. Čajkovského v Karviné-Mizerově, mají právo, v souvislosti s příjmem televizního signálu, přijímat televizní signál ze společné televizní antény a anténního zesilovače, které jsou umístěny na domě č.p. 2183 a jsou společné pro domy č.p. 2182, 2183 a 2184.
- Vlastníci jednotek v domě č.p. 2184/26 na ul. Čajkovského v Karviné-Mizerově se zavazují, v souvislosti s příjmem televizního signálu, přispívat na provoz, údržbu a opravy společné televizní antény a anténního zesilovače. Společná televizní anténa a anténní zesilovač jsou společné pro domy č.p. 2182, 2183 a 2184 a jsou umístěné na domě č.p. 2183.
- Vlastníci jednotek v domě č.p. 2184/26 na ul. Čajkovského v Karviné – Mizerově se zavazují přispívat na opravy a údržbu svodů a žlabů, které jsou společné pro domy č.p. 2183 a 2184.
- Vlastníci jednotek v domě č.p. 2184/26 na ul. Čajkovského v Karviné - Mizerově, v souvislosti s dodávkou a zásobování teplem a teplou užitkovou vodou berou na vědomí své povinnosti, které jim vyplývají ze zákona č.458/2000 Sb., energetický zákon, a to zejména:
 - umožnit zásobování teplem a teplou užitkovou vodou prostřednictvím sekundárních rozvodů tepla a teplé užitkové vody,
 - umožnit přístup do objektu za účelem kontroly, oprav, údržby zařízení ústředního topení a teplé užitkové vody,
 - zabezpečit odpovídající ochranu, aby nedošlo k poškození rozvodů a zařízení ústředního topení a teplé užitkové vody
 - nesmí jakkoliv svévolně manipulovat s rozvody a se zařízením ústředního topení a teplé užitkové vody,
 - zabezpečit odpovídající ochranu majetku, zabránit svévolné manipulaci a v případě zjištění jakékoliv poruchy neprodleně hlásit majiteli,
 - všechny případné opravy a údržbu domovních rozvodů ve vlastnictví vlastníků jednotek předem konzultovat s majitelem sekundárních rozvodů,
 - obdobně postupovat při převodu vlastnictví
 - Vlastníci jednotek v domě č.p. 2184/26, ul. Čajkovského v Karviné – Mizerově se zavazují umožnit dodávku tepla a teplé užitkové vody prostřednictvím sekundárních rozvodů vnitřních a domovních rozvodů pro domy č.p.2183 a 2182 a respektovat energetický zákon.
 - Vlastník každé jednotky je oprávněn užívat společné části domu a pozemků tak, aby tím nebránil v užívání vlastníků ostatních jednotek.
 - Ve prospěch firmy Veolia Energie ČR, a. s., se sídlem Ostrava, 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, PSČ 702 00, IČ : 451 93 410 vzniká věcné břemeno ze zákona č. 458/2000 Sb.,

energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů v rozsahu ustanovení § 76 odstavec 5 písmeno b), c), e), § 77 odstavec 6 a § 87 odstavec 6.

- Z právních úkonů týkajících se společné věci, jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti spoluvlastnických podílů.
- Veškerá dostupná majetková a projektová dokumentace domu je uložena u správce a vlastníci jednotek mají právo do těchto dokladů nahlížet.
- V souvislosti s údržbou, opravami a rekonstrukcí všech kanalizačních a vodovodních přípojek, které přísluší, ve smyslu platného zákona o vodovodech a kanalizacích, k domu č.p. 2184/26 a které vedou přílehlými pozemky jiného vlastníka, jsou vlastníci jednotek domu povinni požádat vlastníka dotčených pozemků o vstup na předmětné pozemky.

Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, že předmět převodu není zatížen žádnými zástavními právy, věcnými břemeny nebo jinými omezeními vlastnických práv, vyjma výše uvedených (pokud na předmětu převodu vážnou dluhy nebo jiné právní nebo faktické vady, pak je zde nutné kupujícího na tyto upozornit).

Kupující prohlašuje, že je mu znám faktický i právní stav předmětu převodu ke dni uzavření této smlouvy a v tomto stavu jej do svého vlastnictví přijímá.

V.

Nabytí vlastnického práva

Kupující nabude vlastnické právo k předmětu převodu vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná. Do té doby jsou smluvní strany svými projevy vůle vyjádřenými touto smlouvou vázány.

Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí podá prodávající 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž kupující uhradí kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy. Správní poplatek za tento vklad uhradí prodávající.

Pro případ, že katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva pravomocně zamítne, se smluvní strany dohodly, že nabytím právní moci takového zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu se smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou si povinny vrátit vzájemná plnění.

VI.

Ostatní ujednání

Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu při podpisu kupní smlouvy byla prodávajícím předána ověřená kopie Průkazu energetické náročnosti budovy ze dne, zpracovaného v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

Přílohu č. 1 k této smlouvě tvoří půdorysy všech podlaží v domě Přílohou č. 2 k této smlouvě jsou Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce.

Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění.

Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou jim budou doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li jedna smluvní strana druhé smluvní straně písemně jinou adresu pro doručování písemností. Smluvní strany se dále dohodly pro případ, že kupující zmaří doručení písemností zasílaných prostřednictvím držitele poštovní licence tím, že prodávajícímu neoznámí změnu adresy pro doručování písemností, tato se bude považovat za doručenu třetím pracovním dnem po odeslání.

Kupující podpisem této kupní smlouvy dává souhlas se zpracováním svých osobních údajů získaných v souvislosti s uzavřením této smlouvy prodávajícím, a to za účelem úkonů nezbytných k uzavření, změně či zániku této smlouvy a s nimi souvisejícího projednání v orgánech města Karviné, včetně

projednání případného dluhu kupujícího za účelem zjištění potřebných informací o jejich majetkových poměrech, včetně toho, zda a od koho pobírá mzdu či jiný pravidelný příjem, jakož i za účelem evidence majetku prodávajícího, což zahrnuje i evidenci pohledávek.

Náklady spojené s vyhotovením kupní smlouvy nese prodávající.

Tato kupní smlouva byla vyhotovena ve stejnopisech, z nichž stejnopis obdržíprodávající, kupující a jeden bude použit pro potřeby vkladu do katastru nemovitostí.

Obě smluvní strany konstatují, že ve smlouvě nejsou žádná slova opravována, přepisována či vepisována. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto kupní smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Obě smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této smlouvy svými podpisy.

Karviná dne

Karviná dne

Prodávající:

Kupující:

.....

.....

(uvést jméno, příjmení a funkci)