



# Smlouva o převodu vlastnictví jednotky

1.

## **Město Český Brod**

Sídlo: náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod  
IČ: 00235334  
DIČ: CZ00235334  
Zastoupena: Bc. Jakubem Nekolným - starostou města  
Bankovní spojení: Komerční banka  
Číslo účtu: 929 492 0267/0100

dále už jen jako „**prodávající 1**“

2.

## **Bytové družstvo Kounická**

Sídlo: nám. Husovo 70, 282 01 Český Brod  
IČ: 26772329  
Bankovní spojení 9305400217/0100  
družstvo zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 5842  
Zastoupena: předsedou představenstva Petr Müllerem a místopředsedou představenstva Radkem Nýrem a členem představenstva Ing. Monikou Lacinovou

dále už jen jako „**prodávající 2**“

prodávající 1 a prodávající 2 na straně jedné, dále už jen společně jako „prodávající“ v čísle jednotném nebo v čísle množném

a

**PhDr. Jan Doležal, Ph.D., r.č.** .....

a

**Mgr. Marie Doležalová, r.č.** .....

Oba trvale bytem: Kounická 1392, 28201 Český Brod  
na straně druhé, dále už jen jako „**kupující**“

uzavřeli níže uvedeného dne tuto

## **S M L O U V U O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY**

ev.č. ....

I.

Strana prodávající má podle Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle občanského zákoníku (dále jen „prohlášení“) v podílovém spoluvlastnictví, a to prodávající 1 ve výši 51/100 a prodávající 2 ve výši 49/100 celku, tuto nemovitost:

**Jednotku č. 1392/4** - způsob využití byt - vymezené podle občanského zákoníku v pozemku p.č. st. 2087 – zast. pl. a nádvoří, jehož součástí je Budova č.p. 1392 – bytový dům vše v k.ú. Český Brod zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín na listu vlastnictví č. **4138** pro obec a katastrální území Český Brod včetně všech jejích

součástí a příslušenství, včetně veškerého vybavení, které se v jednotce (v bytě a sklepní kóji) nachází, a včetně všech práv a povinností, které se k ní váží (dále jen jako „**nemovitost**“ nebo „**jednotka**“).

Budova č.p. 1392, která je součástí pozemku, stavební parcely č. st. 2087, nacházejícího se v katastrálním území Český Brod, obec Český Brod, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, dále pro účely této smlouvy jen „**dům**“.

Pozemek, stavební parcela č.st. 2087, nacházející se v katastrálním území Český Brod, obec Český Brod, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, jehož součástí je dům, dále účely této smlouvy jen „**pozemek**“.

Pozemek (jehož součástí je dům) dále účely této smlouvy také jen jako „**Nemovitá věc**“.

## II.

Prodávající strana prodává straně kupující jednotku popsanou následovně:

Jednotka č.1392/4 je věc nemovitá, která zahrnuje byt č. 4 (o dispozici 2+1) jako prostorově oddělenou část Domu a podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 500/7480

Údaje o bytu č. 4

Plocha	50 m <sup>2</sup>
- pojmenování:	byt
- účel užívání:	byt
- způsob využití:	byt
- poloha:	3. nadzemní podlaží Domu ve vchodu A
- skládá se z:	předsíň, wc, koupelna, obývací pokoj, kuchyň, ložnice

Součástí bytu č. 4 je zejména podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře, okna nacházející se uvnitř bytu, vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod, vnitřní rozvody společné a televizní antény.

Vlastníku jednotky č. 1392/4 je vyhrazeno výlučné užívání sklepní kóje číslo 13 nacházející se v 1. nadzemním podlaží Domu (místnost označena jako č. 13), a to včetně dláždění sklepní kóje a dveří do sklepní kóje.

Vlastníku jednotky č. 1392/4 je vyhrazeno výlučné užívání lodžie přiléhající k bytu č. 4 a z bytu č. 4. (lodžie označena jako č. 4.07).

### URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BUDOVY

Společnými částmi nemovité věci (dále jen „**společné části**“) jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými částmi jsou zejména:

Pozemek p. č. st. 2087 v k.ú a obci Český Brod

- vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů budovy, obvodové stěny
- obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny,

- 
- sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
- střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
  - zápraží, schody, vchody a vstupní dveře, průčelí, schodiště, chodby, zívětrí a zádveří, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic), vstupní schodiště a rampa,
  - podlahy, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí,
  - přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
  - rozvody elektrické energie až k jističi pro byt za elektroměrem,
  - rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
  - jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části; pro vyloučení pochybností platí, že stávající plynové kotle v bytech, včetně rozvodů tepla z těchto kotlů v jednotlivých bytech, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů, apod. jsou součástí bytu, neboť nejde o centrální vytápění, ale každý byt má svůj vlastní uzavřený okruh rozvodů tepla,
  - systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
  - komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu Domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků, a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
  - balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
  - domovní kotelny, místnosti výměňkových stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
  - pudy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
  - rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
  - protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
  - veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací, výkladní skříně (výkladce) v rozsahu, v jakém se

---

nachází v rovině obvodové stěny Domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,

- výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště,
- bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce,
- rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí Domu, a jiné příslušenství Domu, které je nezbytně nutné k provozu Domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovité věci se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové ploše všech bytů v Nemovité věci. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem Nemovité věci.

### III.

Prodávající 1 tímto prodává kupujícímu svůj podíl ve výši ideálních 51/100 na jednotce za kupní cenu uvedenou v článku IV. této smlouvy a prodávající 2 tímto prodává kupujícímu svůj podíl ve výši ideálních 49/100 na jednotce za kupní cenu uvedenou v článku IV. této smlouvy, a kupující toto kupuje a nabývá jednotku do společného jmění manželů.

Prodávající 2 je bytovým družstvem, které podle čl. III. odst. 2) stanov prodávajícího 2 ze dne 12.01.2015 (dále jen „**stanovy**“) vzniklo za účelem nabytí nemovitých věcí, a to:

- a) pozemku, stavební parcely č. 2087, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova č.p. 1392;
- b) pozemku, stavební parcely č. 2088, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova č.p. 1393,

vše se nacházející v katastrálním území Český Brod, obec Český Brod, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín](#).

Kupující je jako fyzická osoba členem prodávajícího 2 a současně výlučným nájemcem bytu, který je zahrnut v této smlouvou převáděné jednotce, jehož nájemní vztah k bytu vznikl po splacení členského vkladu na prodávajícím 2.

Byt, který je zahrnut v této smlouvou převáděné jednotce, je byt, který je v budově ve spoluvlastnictví prodávajícího 2, který je bytovým družstvem, jednotka, ve které je byt zahrnut, je ve spoluvlastnictví prodávajícího 2 a prodávající 2 byt poskytl do nájmu kupujícímu jako členovi prodávajícího 2, který se podle čl. VI. odst. 2) stanov svou majetkovou účastí nebo majetkovou účastí svého právního předchůdce, tj. dalším členským vkladem tvořeným peněžními prostředky, podílel na pořízení nemovitých věcí uvedených ve druhém odstavci tohoto článku, a tedy i jednotky, ve které je byt zahrnut.

O uzavření této smlouvy rozhodla členská schůze prodávajícího 2, a to dne 20. 2. 2020 .

#### IV.

Kupní cena za převod jednotky činí:

- a) za podíl prodávajícího 1 ve výši ideálních 51/100 na jednotce, která byla schválena zastupitelstvem města dne 13.5.2020 usnesením č. .... , a činí 219.504,- Kč (slovy: dvěstědevatenácttisícpětsetčtyřikorunčeských)
- b) za podíl prodávajícího 2 ve výši ideálních 49/100 na jednotce, která je ve výši 555.518,- Kč (slovy: pětšedesátpěttisícpětsetosmnáctkorunčeských).

Kupní cena byla stanovena na základě pravidel postupu při prodeji jednotek ve vlastnictví Města Český Brod a Bytového družstva Kounická Pravidla privatizace č.7 ze dne 22.2.2019 a dodatku č.1 ze dne 4.10.2019.

Kupní cena podle písm. a) ve výši 219.504,-Kč (slovy: dvěstědevatenácttisícpětsetčtyřikorunčeských) byla zaplacená stranou kupující prodávajícímu 1 na účet prodávajícího 1 č. 929 492 0267/0100, VS 13924 před podpisem této smlouvy, což kupující a prodávající 1 podpisem této smlouvy potvrzují. Část kupní ceny podle písm. a) je příjmem Města Český Brod.

Před uzavřením této smlouvy bylo dne **20. 2. 2020** členskou schůzí prodávajícího 2 rozhodnuto o vrácení dalšího členského vkladu kupujícího, tj. částky ve výši **555.518,- Kč** (slovy: **pětšedesátpěttisícpětsetosmnáctkorunčeských**), který představoval zdroj pro financování nabytí podílu prodávajícího 2 na nemovitých věcech uvedených ve druhém odstavci článku III. této smlouvy, zpět kupujícímu.

Kupující a prodávající 2 se dohodli, že nabytím účinnosti této smlouvy se na 555.518,- Kč (slovy: pětšedesátpěttisícpětsetosmnáctkorunčeských) a této povinnosti odpovídající pohledávce prodávajícího 2 za kupujícím, započítává v celém rozsahu povinnost prodávajícího 2 vrátit kupujícímu částku odpovídající vrácenému dalšímu členskému vkladu podle předchozího odstavce a této povinnosti odpovídající pohledávka kupujícího za prodávajícím 2, a to vše tak, že nabytím účinnosti této smlouvy nemá prodávající 2 žádnou pohledávku za kupujícím z titulu úhrady kupní ceny podle písm. b) ve výši **555.518,- Kč** (slovy: pětšedesátpěttisícpětsetosmnáctkorunčeských) a kupující nemá ke dni nabytí účinnosti této smlouvy za prodávajícím 2 žádnou pohledávku z titulu vrácení dalšího členského vkladu podle předchozího odstavce. Nabytím účinnosti této smlouvy zůstává kupujícímu pouze základní členský vklad na prodávajícím 2.

#### V.

Kupující prohlašuje, že je mu znám stav jednotky a bytu včetně stavu komínů a spalinyových cest, i s ohledem na skutečnost, že jako nájemce užíval jednotku a byt, do kterého neměl prodávající nikdy reálný přístup, a v tomto stavu jej bez výhrad kupuje.

Prodávající prohlašuje, že není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu ani rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti k jednotce a že na jednotce neváznou dluhy, věcná břemena, práva třetích osob (vyjma předkupního práva druhého spoluvlastníka a nájemce a vyjma nájemního práva kupujícího) a nejsou mu známy žádné právní vady jednotky, na které by byl povinen ze zákona kupujícího upozornit. Byt odpovídá svému stáří a opotřebení.

Kupující prohlašuje, že:

- a) mu prodávající předal průkaz energetické náročnosti vztahující se k jednotce;

Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad do katastru nemovitostí bude podán prodávajícím 1 nejpozději do 5 dnů od účinnosti této kupní smlouvy . Pro případ, že vklad vlastnického práva

---

nebude Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj – katastrálním pracovištěm Kolín z jakýchkoliv důvodů povolen, zavazují se smluvní strany v souladu s Občanským zákoníkem v platném znění uzavřít bez zbytečného odkladu, nejdéle do 30-ti dnů ode dne právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu, o přerušení nebo zastavení řízení nebo do třiceti (30) dnů ode dne vyznění o tom, že se k návrhu na vklad nepřihlíží, uzavřít novou smlouvu tak, aby byly odstraněny důvody, pro které bylo původní řízení přerušeno nebo zastaveno, nebo pro které se k návrhu na vklad nepřihlíželo, nebo pro které byl návrh zamítnut. V případě, že k odstranění vad, nedostatků nebo doplnění listin bude třeba delší lhůty než uvedených třicet (30) dnů, jsou smluvní strany povinny uzavřít novou smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co odpadnou překážky pro původní zamítnutí návrhu, přerušení řízení, zastavení řízení nebo nepřihlížení k návrhu na vklad. Podle výše uvedeného se bude postupovat i v případě, že katastrální úřad opětovně řízení zastaví, přeruší nebo rozhodne o tom, že se k návrhu na vklad nepřihlíží nebo návrh zamítne.

Za účelem zápisu vkladu vlastnického práva podle této smlouvy ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí jsou smluvní strany povinny si poskytnout součinnost. Správní poplatek spojený s návrhem na vklad hradí kupující.

Účastníci smlouvy žádají, aby byl u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj Katastrálního pracoviště Kolín proveden zápis změn vlastnických práv k jednotce podle této smlouvy.

## VI.

- 1) Kupující jako stávající nájemce bytu, který je zahrnut v jednotce, tento byt ke dni uzavření této smlouvy užívá.
- 2) S ohledem na skutečnost uvedenou v odst. 1) sjednávají smluvní strany, že k předání bytu došlo současně s uzavřením této smlouvy. Předáním bytu došlo zároveň k předání jednotky jako celku včetně příslušné sklepní kóje a k předání veškerého vybavení jednotky, které se v jednotce (v bytě a sklepní kóji) nachází. Kupující prohlašuje, že jednotka byla předána v řádném stavu a nemá k němu žádných výhrad. O předání byl smluvními stranami sepsán předávací protokol s uvedením stavu měřičů energií.
- 3) Na základě stavu měřičů energií uvedených v předávacím protokolu podle odst. 2) bude provedeno vyúčtování nedoplatků a přeplatků vzniklých ke dni předání jednotky. Od předání jednotky nese veškeré náklady spojené s užíváním jednotky kupující. Veškeré případné nedoplatky, resp. přeplatky vzniklé do doby předání zatěžují, resp. náleží prodávajícímu; po předání pak kupujícímu.
- 4) Smluvní strany se zavazují, že si poskytnou potřebnou součinnost nutnou k přehlášení energií spojených s užíváním jednotky z prodávajícího na kupujícího.
- 5) Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení jednotky přechází na kupujícího dnem uzavření této smlouvy.

VII.  
Doložka

Potvrzuje se, že podmínky podmiňující platnost tohoto právního jednání obce podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, jsou splněny. Prodej byl schválen zastupitelstvem města usnesením č. .... ze dne ..... Záměr prodávajícího 1 prodat podíl na jednotce byl zveřejněn v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, od 24.6.2020 do 16.7.2020 vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Města Český Brod a způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění platné smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění . Osobou zveřejňující tuto smlouvu v registru smluv je město Český Brod.

V Českém Brodě dne .....

.....  
**Město Český Brod, zast.**  
Bc Jakubem Nekolným,  
starostou města  
prodávající

.....  
**PhDr. Jan Doležal, Ph.D., a**  
**Mgr. Marie Doležalová**  
kupující

.....  
**Bytové družstvo Kounická, zast.**  
Petr Müllerem předsedou představenstva

.....  
Radkem Nýrem, místopředsedou  
představenstva

.....  
Ing. Monikou Lacinovou členem  
představenstva