

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají smluvní strany

Bytové družstvo Třebenická

IC: 256 09 149

se sídlem Třebenická 1289/14, 182 00 Praha 8 – Kobylisy

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 3620

zastoupeno předsedou představenstva Mgr. Janem Sedmidubským a místopředsedou představenstva JUDr. Danielem Křemenem

(dále jen „**Převodce**“)

a

■

r.č.: ■

bytem ■

(dále jen „**Nabyvatel**“)

(společně také jen „**Smluvní strany**“)

tuto

Smlouvu o převodu jednotky

(dále jen „**Smlouva**“)

Článek I. Předmět převodu

1. Předmětem převodu podle této Smlouvy je:

- **jednotka č. ■**, vymezená podle občanského zákoníku, způsob využití: **byt**, umístěná v ■. nadzemním podlaží v budově č.p. 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295 (bytový dům), která je součástí pozemku parc. č. 2465 (zastavěná plocha a nádvoří),
- spoluvlastnický podíl o velikosti id. ■ na společných částech domu č.p. 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, a
- spoluvlastnický podíl o velikosti id. ■ na pozemku parc. č. 2465.

Jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 12082 a pozemek parc. č. 2465 je zapsán listu vlastnictví č. 1749 v katastru nemovitostí vedeném pro obec Praha, katastrální území Kobylisy, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále společně jen „**Předmět převodu**“).

2. Celková podlahová plocha bytu, rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech, je ■ m².
3. S jednotkou je spojeno právo výlučně užívat sklepní kóji v 1.PP a komoru v ■.NP v témž vchodu budovy.
4. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace, která je zakončena nebo začíná v jednotce, a to potrubní rozvody vody od hranice jednotky k uzavíracím ventilům, potrubní rozvody odpadní vody od hranice jednotky po napojení do svislého potrubí odpadních vod včetně tohoto napojení, potrubní rozvody plynu od hranice jednotky k uzavíracímu ventilu včetně tohoto ventilu a jeho

šroubení, vnitřní elektroinstalace od bytového elektroměru umístěného na chodbě ve společných stoupacích šachtách.

5. K vlastnictví jednotky dále patří nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení prostor v místnostech, nenosné příčky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře příslušející k jednotce, a to včetně zárubní, zámků, rámu a parapetů, omítky a malby všech vnitřních stěn a stropů a vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.
6. Do společných částí patří pozemek parc. č. 2465, v k.ú. Kobylisy, obec Praha, jehož součástí je budova na něm zřízená.

Společnými částmi jsou dále společné části budovy:

- střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, dešťových svodů, venkovních i vnitřních izolací, hromosvodů;
- svislé a vodorovné nosné konstrukce včetně základů budovy, obvodové stěny budovy;
- světlíky;
- schodiště a podesty, chodby, zábradlí, vchody a vstupní dveře do budovy;
- mříže nainstalované bytovým družstvem nebo společenstvím vlastníků jednotek uvnitř společných prostor budovy nebo na společných částech budovy k obsluze nebo ochraně společných částí budovy;
- výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic);
- podlahy vyjma podlahových krytin v bytech;
- obvodové stěny prostorově ohraničující byty (nosné i nenosné) a nosné svislé konstrukce uvnitř bytů (s výjimkou povrchových úprav – vnitřních omítek, maleb, tapet nebo jiné krytiny na stěnách, podlahách a stropěch a všeho, co je s položením a usazením krytiny spojeno, včetně kročejových, protihlukových a tepelných izolací, pokud se jimi nezasahuje do společných částí budovy);
- přípojky od hlavního řádu pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatele, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť pro napojení potrubí odpadních vod z bytů, domovní potrubí pro odvod dešťových vod, svislé rozvody vzduchotechniky;
- elektroinstalace – veškeré rozvody elektrické energie až k bytovým elektroměrům;
- kompletní hlavní svislé rozvody teplé a studené vody včetně stoupacích šachet, odbočky od nich až k uzavíracím ventilům, včetně těchto ventilů a jejich napojení, a to včetně odpočtových měřidel pro byty a jejich šroubení;
- ústřední vytápění – soustava rozvodů centrálního vytápění, včetně rozvodů v bytech, termostatických ventilů a termostatických hlav a zařízení pro rozúčtování nákladů na topení, včetně otopných těles;
- rozvody domovního telefonu, zvonků včetně koncového komunikačního zařízení (domácí telefon, videotelefon);
- výtahy;
- kočárkárny, kolárny, sušárny a ostatní společně užívané prostory;
- sklepní kóje v 1. podzemním podlaží budovy;
- komory v jednotlivých nadzemních podlažích budovy;
- lodžie přímo přístupné z bytů;
- venkovní úpravy na dvoře, zpevněná plocha, oplocení, dělicí zeď, venkovní schody.

Společné části slouží vlastníkům všech jednotek společně. Společné části jsou oprávněni užívat všichni vlastníci jednotek, vyjma lodží přímo přístupných z jednotek, sklepních kójí a komor.

Podíly na společných částech jsou vždy vzájemně a neoddělitelně spojeny s jednotkou a nemohou být samostatným předmětem převodu.

Článek II. Předmět Smlouvy

1. Převodce prohlašuje, že je zapsán v katastru nemovitostí jako výlučný vlastník Předmětu převodu.
2. Převodce převádí Předmět převodu včetně všech jeho součástí a příslušenství Nabyvateli do jeho výlučného vlastnictví a zavazuje se umožnit mu nabýt vlastnické právo k němu za podmínek dále stanovených touto Smlouvou.
3. Nabyvatel přijímá Předmět převodu včetně všech jeho součástí a příslušenství do svého výlučného vlastnictví a za podmínek dále stanovených touto Smlouvou se zavazuje Předmět převodu převzít.

Článek III. Prohlášení Smluvních stran

1. Převodce prohlašuje, a tato prohlášení musí platit po celou dobu účinnosti této Smlouvy, že:
 - a) Předmět převodu je prost veškerého zajištění či dluhů, účinků zahájeného výkonu rozhodnutí nebo exekuce, a veškerých jiných zatížení (včetně zákazu zatížení) nebo práv třetích osob (ať již absolutních či relativních, avšak s výjimkou práv třetích osob týkajících se rozvodů sítí v budově), včetně práva stavby, věcných břemen, pachtu, omezení či zákazu převodu, opce, předkupního práva, práva zpětné koupě a výhrady pořadí pro jiné právo;
 - b) mu nejsou známy žádné překážky, které by Nabyvateli bránily nebo mohly v budoucnu bránit ve volném nakládání s Předmětem převodu;
 - c) nemá v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky, ani nemá žádné dluhy vůči státu či územnímu samosprávnému celku event. jiným orgánům státní správy či samosprávy ani takový daňový nedoplatek či dluhy nezajišťuje, např. z titulu poddlužnictví či ručení;
 - d) není v úpadku nebo u soudu není zahájeno insolvenční, konkurzní, vyrovnací řízení či jiné řízení, které má obdobné právní účinky (například řízení o oddlužení) a/nebo není nařízen výkon rozhodnutí (exekuce) či není zahájena veřejná dražba týkající se Převodce nebo jeho majetku a ani nic nenasvědčuje tomu, že by takové řízení mělo nebo mohlo být zahájeno;
 - e) v době před uzavřením a od uzavření této Smlouvy až do účinnosti vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí neuzavřel a neuzavře s žádnou třetí osobou jakoukoliv smlouvu, která by jakkoli omezovala budoucí vlastnictví Nabyvatele k Předmětu převodu.
2. Nabyvatel prohlašuje, že:
 - a) nemá v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky, ani nemá žádné dluhy vůči státu či územnímu samosprávnému celku event. jiným orgánům státní správy či samosprávy ani takový daňový nedoplatek či dluhy nezajišťuje, např. z titulu poddlužnictví či ručení;
 - b) není v úpadku nebo u soudu není zahájeno insolvenční, konkurzní, vyrovnací řízení či jiné řízení, které má obdobné právní účinky (například řízení o oddlužení) a/nebo není nařízen výkon rozhodnutí (exekuce) či není zahájena veřejná dražba týkající se Nabyvatele nebo jeho majetku a ani nic nenasvědčuje tomu, že by takové řízení mělo nebo mohlo být zahájeno;
 - c) v době před uzavřením a od uzavření této Smlouvy až do účinnosti vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí neuzavřel a neuzavře s žádnou třetí osobou jakoukoliv smlouvu, která by jakkoli omezovala jeho budoucí vlastnictví k Předmětu převodu, a že mu nejsou známy žádné překážky, které by mu bránily v uzavření této Smlouvy.

Článek IV. Finanční vypořádání

1. Účastníci této Smlouvy shodně prohlašují, že Nabyvatel je členem Převodce a svým členským vkladem se podílel na pořízení domu, v němž se převáděná jednotka nachází, a svým členským vkladem se rovněž podílel na pořízení pozemku příslušejícího k domu. Převáděná jednotka zahrnuje družstevní byt, jehož nájemcem je Nabyvatel jako člen Převodce.
2. Smluvní strany se dohodly, že cena, za kterou Převodce Předmět převodu převádí Nabyvateli, činí

[] Kč (dále jen „**Cena převodu**“). Jde o cenu, kterou se Nabyvatel jako člen družstva dalším členským vkladem podílel na pořízení domu a pozemku příslušejícího k domu. Cena převodu byla Nabyvatelem Převodci zaplacená ve formě úplného splacení dalšího členského vkladu jako členem Bytového družstva Třebenická již před uzavřením této Smlouvy, což obě Smluvní strany stvrzují svými podpisy této Smlouvy. Další členský vklad se započítává na úhradu Ceny převodu.

3. Převodce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že nemá za Nabyvatelem ke dni podpisu této Smlouvy žádné pohledávky, zejména na nájemném a na ročním vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu, a že Nabyvatel splnil tedy podmínky převodu bytu do jeho vlastnictví v souladu s usnesením členské schůze Bytového družstva Třebenická ze dne 7. 11. 2019. Nabyvatel uhradil Převodci základní členský vklad ve výši 300 Kč a další členský vklad ve výši [] Kč, kdy tímto se podílel na uhrazení kupní ceny domu a pozemku. Převodce prohlašuje, že Nabyvatel řádně uhradil své členské vklady.
4. Smluvní strany s touto formou a způsobem finančního vypořádání za převod Předmětu převodu do vlastnictví Nabyvatele dle této Smlouvy výslovně souhlasí.
5. Převodce převede nevyčerpané finanční prostředky na opravy, údržbu a správu domu, které připadají na převáděnou jednotku, na účet správy domu.

Článek V. Předání Předmětu převodu

1. Nabyvatel prohlašuje, že se seznámil s faktickým stavem Předmětu převodu podrobnou prohlídkou a nabývá jej ve stavu, který při této prohlídce zjistil.
2. Smluvní strany s ohledem na současné faktické užívání Předmětu převodu Nabyvatelem jakožto nájemcem sjednávají, že nedojde k jeho fyzickému protokolárnímu předání, a že Nabyvatel přejímá Předmět převodu ve stavu, jak stojí a leží, včetně nebezpečí poškození nebo jiné škodné události na něm, ke dni podpisu této Smlouvy. Ke dni převodu vlastnictví končí dosud platný nájemní vztah.

Článek VI. Vklad vlastnického práva

1. Smluvní strany současně s podpisem této Smlouvy podepisují i návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, který Převodce společně s jedním stejnopisem této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy podá na příslušný katastrální úřad za účelem zahájení řízení o vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu dle této Smlouvy.
2. Vlastnické právo k Předmětu převodu podle této Smlouvy nabývá Nabyvatel se všemi právy a povinnostmi dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě rozhodnutí o povolení vkladu zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
3. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Nabyvatele podle této Smlouvy z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, že uzavřou do třiceti (30) dnů od doručení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu dodatek k této Smlouvě nebo novou smlouvu tak, aby byly vytýkané vady odstraněny, případně, že na pokyn katastrálního úřadu do třiceti (30) dnů tuto Smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
4. Správní poplatek za zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy hradí Převodce na základě usnesení členské schůze Bytového družstva ze dne 7. 11. 2019.

Článek VII. Ostatní ujednání

1. Převodce předal při podpisu této Smlouvy Nabyvateli průkaz energetické náročnosti budovy, ve které se nachází převáděná bytová jednotka a Nabyvatel podpisem této Smlouvy potvrzuje jeho převzetí.
2. Nabyvatel se zavazuje v souvislosti s převodem Předmětu převodu do svého vlastnictví podat ve lhůtě příslušná daňová přiznání.
3. Z dosavadního vlastníka na vlastníky všech jednotek přejdou práva a závazky týkající se předmětné budovy, jejích společných částí a práva a závazky k předmětným pozemkům vyplývající ze smluvních vztahů, zejména:
 - o dodávce vody a odvádění odpadních vod,
 - o dodávce elektrické energie do společných částí předmětné budovy,
 - o dodávce tepla a teplé vody,
 - o odvozu komunálního odpadu,
 - o pojištění předmětné budovy,
 - o čištění a kontrole stavu komínů a vzduchotechniky.
4. Nabyvatel prohlašuje, že je seznámen s příslušným prohlášením vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám a dále prohlašuje, že je seznámen s tím, že v předmětné budově působí Společenství vlastníků jednotek Třebenická 1287-1295, Praha a že s vlastnictvím Předmětu převodu je spojeno jeho členství v tomto společenství vlastníků jednotek a bude se řídit stanovami tohoto společenství vlastníků jednotek. V případě rozporu ustanovení stanov společenství a této Smlouvy, má přednost znění stanov.

Článek VIII. Správa budovy a její pravidla

1. Osobou odpovědnou za správu budovy je Společenství vlastníků jednotek Třebenická 1287-1295, Praha. Předsedou SVJ je Bytové družstvo Třebenická IČ: 256 09 149, se sídlem Třebenická 1289/14, 182 00 Praha 8 – Kobylisy, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 3620.
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi.
3. Správou domu se rozumí zajišťování:
 - a) provozu budovy a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí budovy,
 - c) protipožárního zabezpečení budovy, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, zejména rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení budovy,
 - e) revizí a oprav lokálního zdroje tepla, pokud byl zřízen,
 - f) prohlídek a čištění komínů a vzduchotechniky,
 - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou budovy, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou budovy.
4. V rámci předmětu své činnosti může správce sjednávat smlouvy, především o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) s Českou poštou,
 - e) s havarijní službou,
 - f) zabezpečení požárních revizí,
 - g) odběru vody a tepla,
 - h) údržbě a servisu výtahů,
 - ch) zajištění účetních služeb a rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotky,
 - i) zajištění domovních služeb,
 - j) zajištění právních služeb,
 - k) zajištění pravidelných kontrol společných částí budovy,
 - l) zabezpečení revizí hromosvodů,
 - a další smlouvy dle příslušných právních předpisů.
5. Správce zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
 6. Správce dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany. Správce je oprávněn uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku.
 7. Při plnění úkolů zajišťuje správce dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků,
 - b) vedení evidence plateb vlastníků jednotek, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti správce,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu vlastníků jednotek a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání, včetně identifikačních a kontaktních údajů (jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, korespondenční adresa, telefonní číslo, emailová adresa); požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání.
 8. Správce zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených správcem s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky vody a odvod odpadní vody, elektřiny, dodávky tepla a teplé užitkové vody, úklid společných prostor, užívání výtahu.
 9. V rámci této činnosti správce zajišťuje zejména:
 - a) vybírání úhrad za služby zajišťované správcem,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé vlastníky jednotek,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
 10. Správce zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než vlastníkům jednotek včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
 11. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména
 - a) vymáhání plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky

- jednotek,
c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Článek IX.

Pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku

1. Pro účely tohoto článku se uživatelem bytu rozumí vlastník jednotky, nájemce bytu či jeho podnájemce, nebo osoby, které s nimi byt užívají, a to i krátkodobě. Odpovědnost za dodržování pravidel pro užívání společných částí podle tohoto článku nese vlastník jednotky.
2. Základní práva a povinnosti vlastníků jednotek a nájemců upravují stanovy společenství vlastníků, občanský zákoník a předpisy s ním související.
3. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen v souladu s jejich stavebním a hospodářským určením tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů.
4. Zajištění bezpečnosti obyvatel domu a ochrana majetku:
 - a) Každý vlastník jednotky nebo nájemce bytu a osoby s ním bydlící a každý nájemce nebytových prostor jsou povinni zamykat dům a po skončení užívání společných částí domu i tyto prostory.
 - b) Vlastníci jednotek a nájemci předcházejí pohybu nežádoucích osob v domech též tím, že na případné zazvonění neotvírají domovní dveře neznámým osobám.
 - c) Vstup na střechy, do strojoven výtahů, prostorů, v nichž jsou umístěna jiná technická zařízení, a do místností sloužících pro úklid je povolen pouze oprávněným osobám.
 - d) Klíče k výše uvedeným prostorům a všem dalším uzamykatelným společným prostorům jsou drženy společenstvím vlastníků nebo osobou pověřenou správou nemovitostí. Klíče ke konkrétním místnostem mohou být uloženy do bezpečnostních schránek červené barvy, kde bude možné v případě nouzové situace získat klíč od místnosti rozbitím bezpečnostního sklíčka. Klíče mohou být rovněž uloženy na dalším místě, které určí správce. Klíče od společných prostor poskytne správce po dobu provádění prací dodavatelům služeb pro objekt nebo je poskytne pro pečovatelské či obdobné služby. Náhradní sady klíčů všech používaných uzamykatelných prostor za jednotlivé domy jsou uloženy v kanceláři společenství vlastníků.
5. Zajištění pořádku, čistoty a klidu v domech:
 - a) Vlastníci jednotek, nájemci a osoby s nimi bydlící jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domech a v jejich okolí. Na chodbách, ve společných prostorech a výtazích je zakázáno kouřit.
 - b) Pořádek a čistotu ve společných prostorách domů a na chodbách společenství vlastníků zajišťuje prostřednictvím smluvně zajištěné osoby. Kontakt na smluvně zajištěnou osobu je uveden na informační tabuli v každém domě.
 - c) Vlastníci jednotek, nájemci nebo jiné zjištěné osoby jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv znečištění společných prostor v domě a na souvisejících pozemcích, které způsobily, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
 - d) Umístění jakýchkoliv předmětů, které nepatří k vybavení domů, ve společných prostorách domů je zakázáno z důvodu protipožární prevence a zachování únikových tras z objektu.
 - e) Čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách je zakázáno. Vyhazovat jakékoliv předměty z lodžii a oken je zakázáno. Zejména je zakázáno z prostoru lodžii a z oken vyhazovat (odhazovat) cigaretové nedopalky, krmit hlodavce a ptactvo.
 - f) Vlastníci jednotek nebo nájemci bytů jsou povinni chovat se tak, aby sami nebo prostřednictvím osob, které s nimi bydlí, neobtěžovali ostatní vlastníky jednotek nebo nájemce nadměrným hlukem. Noční klid je stanoven od 22:00 do 7:00 hodin s tím, že nadměrně hlučné činnosti mohou probíhat pouze od 9:00 do 19:00 hodin. Pokud vlastník jednotky nebo nájemce provádí opravy v bytě spojené s nadměrným hlukem, oznámí včas předpokládanou dobu ostatním spoluvlastníkům jednotek nebo nájemcům a při větších opravách pak statutárnímu orgánu společenství vlastníků.

- g) Vlastníci jednotek nebo nájemci jsou povinni zajistit, aby při chovu zvířat v bytě nebyli rušeni ostatní vlastníci jednotek nebo nájemci v domě. Majitelé zvířat nesmí nechat zvíře volně se pohybovat po společných prostorách a znečišťovat dům a jeho okolí.
 - h) Umísťování věcí na vnější konstrukci lodžii, oken či fasády nebo střechy je možné pouze se souhlasem statutárního orgánu společenství vlastníků. Květiny na lodžích musí být zabezpečeny proti pádu. Je nepřípustné je zalévat tak, aby voda stékala na lodžie nižších podlaží. Při provádění oprav, údržby nebo čištění fasády jsou povinni vlastníci jednotek na hromadnou výzvu statutárního orgánu společenství instalované předměty na vlastní náklady demontovat (odstranit).
6. V případě provádění oprav, úprav či stavebních změn bytu je uživatel povinen provádět je tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech. Nesmí jimi ohrozit ani omezit ostatní vlastníky jednotek nebo nájemce ani nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu. Je zakázáno zasahovat do nosných prvků domu, které jsou součástí společných prostor a nejsou součástí jednotky. V případě provádění stavebních úprav vlastník jednotky předem oznámí statutárnímu orgánu úpravu uvnitř svého bytu a podá mu popis stavebnětechnických úprav, aby bylo možné posoudit jejich rozsah a případný dopad na ostatní vlastníky jednotek. Vlastník jednotky umožní statutárnímu orgánu společenství na základě předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i přístupem do bytu. Úpravy bytu, které ze zákona vyžadují souhlas stavebního úřadu, může vlastník jednotky nebo nájemce provádět pouze s písemným souhlasným stanoviskem statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek a příslušného stavebního úřadu, např. pokud se úpravou mění vzhled domu či vnitřní uspořádání jednotky.
 7. V každém domě je umístěna informační tabule - nástěnka pro písemné informace statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. Hromadná sdělení budou se členy společenství komunikována prostřednictvím těchto informačních tabulí nebo prostřednictvím webových stránek společenství nebo správce. Za hromadné sdělení se považuje takové sdělení, které je určeno minimálně třem a více členům společenství.
 8. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny v domech jen se souhlasem statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek.
 9. Vlastníci jednotek nebo nájemci jsou povinni označit svůj byt, zvonek a poštovní schránku čitelnou jmenovkou. Taktéž sklepní kóji v 1. podzemním podlaží a jiné prostory je nutno řádně označit číslem bytu.
 10. Vlastníci jednotek nebo nájemci jsou povinni při údržbě, opravě a v případě havárie na výzvu statutárního orgánu zpřístupnit společné části budovy, které mají ve výlučném užívání.
 11. Vlastníci jednotek nebo nájemci jsou povinni na vlastní náklady na základě výzvy statutárního orgánu nebo při havárii zpřístupnit prostor instalační šachty stoupacího vedení v bytové jednotce v celém jejím profilu, a to za účelem preventivní kontroly, havarijního zásahu, oprav, nových společných instalací, odečtu bytových vodoměrů, výměny bytových vodoměrů nebo kontroly plynového vedení včetně plynoměrů.
 12. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí předmětné budovy a údržbou předmětných pozemků a na ceny služeb spojených s užíváním jednotek. Vlastník jednotky je povinen přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku poměrně podle velikosti podlahové plochy jednotky, kterou vlastní, navýšené o plochu prostor, které jsou ve výhradním užívání vlastníka dané jednotky (tj. zejména plocha lodžii), k celkové podlahové ploše všech jednotek navýšené o plochu všech prostor, které jsou ve výhradním užívání vlastníků jednotek v budově. Odměnu pro osobu, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, stanovuje shromáždění vlastníků jednotek.
 13. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví statutární orgán společenství, pokud si rozhodnutí v této věci nevyhradí nejvyšší orgán společenství vlastníků.
 14. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj –

- dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. V případě nedostatečné výše finančních prostředků na účtu dlouhodobých záloh na opravy společných částí vzniklé okamžitou potřebou provedení větších oprav, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit neprodleně potřebnou částku v rozsahu svého podílu na společných částech podle rozhodnutí shromáždění.
15. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku (dlouhodobá záloha) platná v období předcházejícího kalendářního roku.
 16. Vlastník jednotky je povinen platit měsíčně na účet správce měsíční zálohu na správu, údržbu a opravy a zálohu na ceny služeb spojených s užíváním jednotek. Výše záloh na služby a dalších plateb a příspěvků bude odpovídat výši takových úhrad v Bytovém družstvu Třebenická, pokud statutární orgán společenství vlastníků nebo shromáždění vlastníků nestanoví jinak. Vyúčtování záloh provede správce v souladu s právními předpisy.
 17. Služby spojené s užíváním jednotek zahrnují zejména:
 - a) dodávku vody, odvod odpadní vody,
 - b) dodávku tepla a teplé vody,
 - c) dodávku elektrické energie do společných částí předmětné budovy,
 - d) odvoz komunálního odpadu,
 - e) úklid společných prostor v budově,
 - f) provoz výtahu,
 - g) pojištění předmětné budovy, čištění a kontrolu stavu komínů a vzduchotechniky a další sjednané služby.
 18. Náklady na služby se rozúčtují následovně:
 - a) náklady na dodávku vody a odvod odpadní vody se rozúčtují poměrně podle naměřených hodnot na podružných bytových měřidlech,
 - b) náklady na dodávku tepla a teplé vody se rozúčtují dle poměrových měřidel a dle poměrné plochy každé jednotky,
 - c) náklady na dodávku elektrické energie do společných částí budovy, odvoz komunálního odpadu a na úklid společných prostor v budově se rozúčtují podle počtu přihlášených osob v dané jednotce,
 - d) náklady na provoz výtahu se rozúčtují podle počtu přihlášených osob v dané jednotce od 3. NP včetně,
 - e) náklady na pojištění domu se rozúčtují podle podlahové plochy každé jednotky,
 - f) příspěvek na SČMBD se rozúčtuje na každou jednotku stejně,
 - g) náklady na ostatní služby se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.
 19. Vlastníci jednotek jsou povinni při provádění oprav a údržby společných částí předmětné budovy a při odečtu stavu vodoměrů nebo jiných měřidel umožnit přístup do svých jednotek.

Článek X. Odstoupení od Smlouvy

1. Převodce má právo od této Smlouvy odstoupit v následujících případech:
 - a) pokud se prohlášení Nabyvatele dle článku III. této Smlouvy ukáže být nepravdivé či Nabyvatel poruší kteroukoli tam uvedenou povinnost,
 - b) příslušný katastrální úřad neprovede zápis vkladu vlastnického práva Nabyvatele k Předmětu převodu do katastru nemovitostí ani do 6 měsíců po podání návrhu na vklad vlastnického práva Nabyvatele k Předmětu převodu u příslušného katastrálního úřadu, přestože si Smluvní strany poskytly součinnost dle článku VI. odst. 3 této Smlouvy.
2. Nabyvatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v následujících případech:

- a) pokud se prohlášení Převodce dle článku III. této Smlouvy ukáže být nepravdivé či Převodce poruší kteroukoli tam uvedenou povinnost,
 - b) pokud bude před povolením vkladu vlastnického práva Nabyvatele k Předmětu převodu zahájeno proti Převodci insolvenční řízení, nařízena exekuce nebo výkon rozhodnutí, nebo pokud bude dispozice s Předmětem převodu omezena předběžným opatřením nebo jinou právní vadou,
 - c) pokud příslušný katastrální úřad neprovede zápis vkladu vlastnického práva Nabyvatele k Předmětu převodu do katastru nemovitostí ani do 6 měsíců po podání návrhu na vklad vlastnického práva Nabyvatele k Předmětu převodu u příslušného katastrálního úřadu, přestože si strany poskytly součinnost dle článku VI. odst. 3 této Smlouvy,
 - d) pokud bude proveden vklad vlastnického práva Nabyvatele k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, avšak v části C či D příslušného listu vlastnictví bude zapsáno jakékoli omezení jeho vlastnického práva či poznámka spornosti anebo bude vyznačena plomba (tzn. dosud neprovedená změna právních vztahů), s výjimkou omezení či změny právních vztahů prokazatelně zapsaných z důvodů na straně Nabyvatele.
3. V případě odstoupení od této Smlouvy kteroukoli ze Smluvních stran se tato Smlouva ruší od samého počátku a Smluvní strany si v takovém případě poskytnou veškerou vzájemnou součinnost potřebnou k tomu, aby v katastru nemovitostí bylo na příslušných listech vlastnictví zapsáno zpět vlastnické právo Převodce k Předmětu převodu. Odstoupení musí být učiněno písemně, přičemž účinky odstoupení nastávají okamžikem, kdy je odstoupení doručeno druhé Smluvní straně.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

- 1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
- 2. Veškeré písemnosti na základě této Smlouvy budou doručovány na adresy Smluvních stran uvedené v záhlaví této Smlouvy, pokud některá ze Smluvních stran neoznámí jinou adresu. Odmítnutí převzetí písemnosti Smluvní stranou bude mít stejné důsledky jako její doručení ke dni odmítnutí převzetí.
- 3. Jsou-li, nebo stanou-li se, některá ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatnými, nebo pokud by v této Smlouvě některá ustanovení chyběla, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného nebo chybějícího ustanovení sjednají Smluvní strany takové platné ustanovení Smlouvy, které odpovídá smyslu a účelu neplatného nebo chybějícího ustanovení.
- 4. Smluvní strany prohlašují, že práva a povinnosti výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 5. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými a číslovanými doplňky uzavřenými mezi Smluvními stranami této Smlouvy.
- 6. Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) stejnopisech. Jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy stran je určeno pro účely podání návrhu na vklad vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu. Každá se Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení, z nichž obě vyhotovení budou rovněž s úředně ověřenými podpisy stran.
- 7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu řádně přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují k této Smlouvě své podpisy.

V Praze dne _____

Převodce:

Za Bytové družstvo Třebenická:

V Praze dne _____

Nabyvatel:

Mgr. Jan Sedmidubský
předseda představenstva



JUDr. Daniel Křemen
místopředseda představenstva