

Vzor kupní smlouvy pro úhradu kupní ceny z vlastních zdrojů. Pro variantu úhrady části kupní ceny z úvěru bude kupní smlouva doplněna o formulace obvyklé pro tento způsob financování.

1. manželé

Roman Bohuslav

r.č.:

trvale bytem

a

Adriana Bohuslavová

r.č.:

trvale bytem

číslo účtu

dále jen společně jako "prodávající"

a

2. X Y,

r.č.:

trvale bytem

číslo účtu

dále jen jako "kupující"

a

3. **GAVLAS, spol. s r.o.**, IČO: 60472049

sídlo: Politických vězňů, 11000 Praha, Praha 1

zapsaná v OR vedeném: Městským soudem v Praze, oddíl: C, vložka: 26019

společnost zastupuje jednatel: Ivo Gavlas

dále jen jako "vedlejší účastník"

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

I.

1.1. Prodávající prohlašuje, že má ve společném jmění manželů nemovité věci: jednotka č. 542/2 vymezená podle občanského zákoníku (byt), jednotka je vymezena v: pozemek parc.č. 1423, jehož součástí je stavba: Braník, č.p. 542, s vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl o velikosti 503/3304 na společných částech nemovitosti - pozemku parc.č. 1423, jehož součástí je stavba č.p. 542, a pozemku parc.č. 1424, vše v katastrálním území Braník, obec Praha, (dále jen jako "nemovitosti").

II.

2.1. Prodávající touto smlouvou prodává nemovitosti specifikované v čl. I. se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím kupujícímu za sjednanou kupní cenu ... tj. *cena dosažená v aukci*, - Kč (dále také jen „kupní cena“), který je za tuto cenu kupuje a bez výhrady přijímá do svého vlastnictví.

III.

3.1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu kupní cenu takto:

3.1.1. Část kupní ceny ve výši,- Kč uhradil kupující před podpisem této smlouvy jako rezervační poplatek na úschovný účet vedlejšího účastníka. Smluvní strany dávají společně vedlejšímu účastníkovi pokyn, souhlasí s tím a zmocňují ho, aby s finančními částkami nakládal dle ustanovení této smlouvy a aby všechny finanční částky uložené u vedlejšího účastníka dle této smlouvy byly po celou dobu jejich uložení uloženy na úschovným účtu u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Smluvní strany se dohodly, že změna v uložení finančních částek je možná pouze dodatkem k této smlouvě. Vedlejší účastník přijímá pokyn a zmocnění ohledně nakládání s finančními částkami a zavazuje se dle nich postupovat. Uložení a zmocnění se sjednávají bezúplatně a uložení bezúročně.

3.1.2. Zbylou část kupní ceny ve výši,- Kč se kupující zavazuje uhradit do 2 měsíců od skončení aukce, tj. do, do Notářské úschovy na účet JUDr. Tomáše Oulíka, adresa Praha 1, Klimentská 1 (dále jen „schovatel“ a „úschova“), nedohodnou-li se smluvní strany na jiném typu úschovy. Smluvní strany se dohodly, že účastníky úschovy jsou schovatel, prodávající a kupující, a to na základě uzavřeného Protokolu o notářské úschově peněz (dále jen Smlouva o úschově), který bude uzavřen po podpisu této kupní smlouvy.

3.1.3. Účastníci se dohodli na vypořádání kupní ceny tak, že schovatel vyplatí z úschovy

-,- Kč na účet prodávajícího č.

do 5 pracovních dnů ode dne, co kterýkoli z účastníků smlouvy či jeho zástupce schovateli předloží originál příslušného listu vlastnictví, kde bude kupující uveden jako vlastník nemovitostí, a na němž nebudou uvedena žádná práva třetích osob, jako dluhy, věcná břemena a práva (vyjma věcného břemene či práva citovaného v čl. IV. kupní smlouvy), zástavní práva, ani žádné právní či faktické vady, vyjma práv eventuálně zřízených v důsledku činnosti kupujícího (zejména zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení) nebo týkajících se osoby kupujícího, stejně tak podání návrhu na jakýkoli takový zápis a vedlejší účastník převede část kupní ceny uložené na jeho úschovným účtu na účet prodávajícího č. do 5 pracovních dnů po vyplacení peněz z úschovy schovatelem.

3.2. Smluvní strany se dohodly, že příslušná část kupní ceny se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na stanovený účet. Smluvní strany se dále dohodly, že příslušná část kupní ceny se považuje za vyplacenou dnem odepsání kupní ceny ze stanoveného účtu.

3.3. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené se Smlouvou o úschově hradí kupující a prodávající napůl a případné úroky z úschovy připadnou kupujícímu a prodávajícímu napůl.

IV.

4.1. Prodávající prohlašuje, že

a) ke dni podpisu této smlouvy na nemovitostech nevážnou žádné právní vady, zejména dluhy, věcná břemena či zástavní práva, věcná práva a nájemní smlouvy ani jiná práva třetích osob, a že není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu ani jiného státního orgánu ve smluvní volnosti nakládat s nemovitostmi,

- b) mu není známo, že by vůči němu bylo vedeno jakékoli řízení, ze kterého by vzešlo zatížení nemovitostí nebo zpochybnění jeho vlastnických práv k nemovitostem,
- c) není dlužníkem vůči žádnému orgánu státu včetně finančního úřadu, a že vůči němu není zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs,
- d) veškeré nabývací tituly k nemovitostem jsou platné a nemají žádné právní vady, a že si není vědom žádných vlastnických nároků třetích osob ve vztahu k převáděným nemovitostem,
- e) není v dispozici s nemovitostmi omezen ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů).

4.2. Prodávající odpovídá za případné dluhy vážnoucí na nemovitostech vzniklé v důsledku činnosti prodávajícího.

4.3. Prodávající se zavazuje, že ode dne platnosti této smlouvy neučiní žádný právní úkon, který by znemožnil převod vlastnických práv nebo omezil budoucí vlastnická práva kupujícího k nemovitostem.

4.4. V případě, že prohlášení prodávajícího uvedená v bodě 4.1. se ukáží jako nepravdivá a/nebo prodávající poruší závazky uvedené v bodě 4.3. a prodávající do 30 dnů po písemném upozornění kupujícího neuvede dotčené do souladu s touto smlouvou, je kupující oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu kupujícího prodávajícímu. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly.

4.5. Kupující prohlašuje, že vůči němu není vedeno řízení o výkon rozhodnutí nebo exekuční řízení a že ani není žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekučního řízení. Kupující prohlašuje, že mu nejsou známy skutečnosti, na základě kterých by na kupujícího byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, byl prohlášen konkurz na jeho majetek ani mu není známa žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k zahájení insolvenčního řízení.

4.6. Kupující prohlašuje, že si nemovitosti důkladně prohlédl a seznámil se s právním i faktickým stavem nemovitostí a tento odpovídá jejich stáří a opotřebení. Kupující nebude v budoucnu uplatňovat žádné vady vyjma těch, které prodávající výše svým prohlášením vyloučil, a nemovitosti ve stavu, jakém jsou, převezme do svého vlastnictví.

V.

5.1. Pro případ, že kupující nezaplatí kupní cenu řádně a včas si strany sjednávají smluvní pokutu ve výši rezervačního poplatku. Smluvní pokuta je splatná do pěti kalendářních dnů od doručení písemné výzvy kupujícímu o jejím uplatnění ze strany prodávajícího.

5.2. Prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že kupující nezaplatí kupní cenu řádně a včas. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu prodávajícího kupujícímu. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly, vznikla-li pohledávka kupujícího z titulu uhrazené části kupní ceny, bude započtena na smluvní pokutu.

VI.

6.1. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu a kupující se zavazuje převzít nemovitosti do 20 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva na kupujícího do příslušného katastru nemovitostí.

6.2. O předání obě strany sepíší na místě protokol, kde bude mj. zachycen stav nemovitostí a stav všech měřidel osazených na inženýrských sítích zavedených v předávaných nemovitostech.

6.3. Okamžikem převzetí přechází na kupujícího odpovědnost za poškození nebo zničení předmětných nemovitostí. Prodávající souhlasí, aby si kupující ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího sjednal pojištění nemovitostí a čerpal případné pojistné plnění. Náklady na energie a ostatní náklady související s provozem nemovitostí do dne předání hradí prodávající, po dni předání je hradí kupující.

6.4. Prodávající se rovněž zavazuje, že do 30 dnů ode dne provedení vkladu do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího zajistí, aby v nemovitostech nebyly hlášeny v registru obyvatel ČR k trvalému pobytu žádné jemu známé neoprávněné osoby ani zde nebylo vedeno v příslušných registrech sídlo či místo podnikání žádné jemu známé neoprávněné právnické či fyzické osoby.

6.5. Pro případ nedodržení sjednaného termínu v bodě 6.1 a/nebo porušení závazku uvedeném v bodě 6.4. si účastníci sjednávají smluvní pokutu za každý den prodlení 0,1 % z kupní ceny denně, přičemž smluvní pokuta za porušení závazku uvedeném v bodě 6.4. může být v maximální výši 10.000 Kč. Smluvní pokuta je splatná do 5 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy straně povinné o jejím uplatnění ze strany oprávněné.

6.6. Prodávající je dále povinen ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů nejpozději při podpisu této smlouvy předat kupujícímu originál průkazu energetické náročnosti budovy nebo ucelené části budovy nebo jeho ověřenou kopii (dále jen „průkaz“). Pokud nebyl prodávajícímu na základě jeho písemné žádosti adresované stavebníkovi, vlastníkovi budovy nebo společenství vlastníků jednotek průkaz předán, může prodávající tento průkaz nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro jednotku za uplynulé tři roky.

VII.

7.1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem všemi účastníky. Účastníci jsou svými projevy vázáni od podpisu smlouvy.

7.2. Vlastnické právo k převáděným nemovitostem, se všemi právy a povinnostmi, nabývá kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

7.3. Smluvní strany společně s podpisem této smlouvy podepsaly i návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do příslušného katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že v době od uzavření této smlouvy do podání návrhu na vklad vlastnického práva budou všechny originály této smlouvy a oběma stranami podepsaný návrh na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí uloženy u vedlejšího účastníka, a po podání návrhu na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí budou vedlejším účastníkem vydány jednotlivým stranám. Smluvní strany dávají pokyn a pověřují vedlejšího účastníka, aby podal návrh na vklad vlastnického práva kupujícího na katastrální úřad až po zaplacení celé kupní ceny, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po zaplacení.

7.4. Kupující a prodávající se vzájemně zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu navzájem nezbytnou součinnost k tomu, aby návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí mohl být povolen.

7.5. Pro případ přerušení řízení příslušným katastrálním úřadem nebo vydání zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu se kupující a prodávající zavazují, že učiní veškeré kroky nutné k rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. V případě podání opětovného návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitostem budou podmínky kupní smlouvy stejné.

7.6. V případě že vady, pro které příslušný katastrální úřad nezapiše vlastnické právo ve prospěch kupujícího, budou neodstranitelné, schovatel vyplatí kupní cenu uloženou na úschovním účtu zpět na účty, z nichž byla do úschovy zaslána.

7.7. Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k nemovitostem na základě této smlouvy mimo ta ujednání, která jsou výslovně uvedena v textu smlouvy výše, mezi sebou neujednaly ústně ani jinou formou zejména:

- a) výhradu vlastnického práva,
- b) právo zpětné koupě,
- c) zákaz zcizení nebo zatížení,
- d) výhradu předkupního práva,
- e) právo lepšího kupce,
- f) právo koupě na zkoušku
- g) ani jakékoli výhrady či podmínky připouštějící změnu nebo zánik práv a povinností ze smlouvy
- h) nebo jakákoli jiná vedlejší ujednání (např. ujednání o smluvní pokutě).

Smluvní strany v dané souvislosti dále ujednávají, že jakákoli vedlejší ujednání při smlouvě, resp. po jejím uzavření mezi nimi musí být učiněna písemně, jinak nejsou ani platná ani účinná.

7.8. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 577 NOZ se rovněž nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoli zasahovat.

7.9. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2000 NOZ se nepoužije. Smluvní strany se vzdávají práva zrušit tuto smlouvu uzavřenou na dobu delší deseti let s ohledem na její povahu a úmysl stran být jí vázány po celou dobu jejího trvání.

VIII.

8.1. Účastníci prohlašují, že jsou způsobilí právně jednat, tato smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, těmto projevům odpovídá a na důkaz toho, jakož i na důkaz správnosti jejího obsahu ji stvrzují svými podpisy.

8.2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a účastníci prohlašují, že nesjednali žádné vedlejší ujednání ve smyslu § 2132 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. Účastníci sjednávají, že jakékoliv dodatky a změny této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

8.3. Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že na sebe smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením této smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit závazky ze smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

8.4. Pro účely vzájemného doručování písemností se účastníci dohodli, že písemnost se považuje za doručenu uplynutím doby, po kterou byla zásilka uložena na poště k vyzvednutí, a to i v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl, byla-li adresována na adresu účastníka této smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nezdržuje-li se účastník na uvedené adrese je povinen sdělit bez zbytečného prodlení svou aktuální doručovací adresu druhé smluvní straně.

8.5. Smlouva je vyhotovena v vyhotoveních s platností originálu, kdy 1 vyhotovení bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu, 1 vyhotovení bude použito pro účely podání přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, po jednom vyhotovení obdrží vedlejší účastník, každý prodávající a kupující.

V _____ dne _____

Prodávající:

Kupující:

Roman Bohuslav

X Y

Adriana Bohuslavová

Vedlejší účastník:

GAVLAS, spol. s r.o.