

Vzor kupní smlouvy pro úhradu kupní ceny z vlastních zdrojů. Pro variantu úhrady kupní ceny či její části z úvěru či zápujčky bude tento vzorový text kupní smlouvy doplněn o ujednání obvyklá pro způsob financování bankovním úvěrem, zejména o povinnost prodávajícího poskytnout kupujícímu součinnost k čerpání úvěru či zápujčky zřízením zástavního práva k nemovitosti, přičemž doplněná ujednání musí splňovat oprávněné zájmy prodávajícího a jednoznačně zajišťovat prodávajícímu jistotu zaplacení kupní ceny.

1. Jiří Táborský
spoluvlastnický podíl o velikosti 476/1200
r.č.:
bytem
č. účtu:
(dále jako „Prodávající č. 1“)

a

Vít Churavý
spoluvlastnický podíl o velikosti 110/1200
r.č.:
bytem
č. účtu:
(dále jako „Prodávající č. 2“)
(Prodávající č. 1 a Prodávající č. 2 dále společně jako „Prodávající“)

a

2. X Y
r.č./IČ:
bytem/sídlo
číslo účtu
dále jen jako "Kupující"

a

3. GAVLAS, spol. s r.o.
sídlo: Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1
zast. Ing. Ivo Gavlasem, jednatelem společnosti
IČ: 60472049, DIČ: CZ60472049
firma zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 26019
dále jen jako "Vedlejší účastník"

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU.

I.

1.1. Prodávající č. 1 prohlašuje, že má ve svém vlastnictví spoluvlastnický podíl o velikosti 476/1200 a Prodávající č. 2 prohlašuje, že má ve svém vlastnictví spoluvlastnický podíl o velikosti 110/1200 na pozemku parc. č. 2136 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Žižkov, č.p. 1687 – ob-

jekt k bydlení, vše v k.ú. Žižkov, obec Praha, včetně všech součástí a příslušenství. Vlastnictví Prodávajících je zapsáno na listu vlastnictví č. 1095 pro kat. území Žižkov u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Prodávající dále prohlašují že výše uvedené podíly prodávají touto smlouvou společně, tj. předmětem převodu dle této smlouvy je spoluvlastnický podíl o velikosti 586/1200 na pozemku parc. č. 2136 v k.ú. Žižkov (dále jen jako "Podíl").

II.

2.1. Prodávající č. 1 touto smlouvou prodává spoluvlastnický podíl o velikosti 476/1200 za sjednanou kupní cenu,- Kč (slovy: korun českých) a Prodávající č. 2 touto smlouvou prodává spoluvlastnický podíl o velikosti 110/1200 za sjednanou kupní cenu,- Kč (slovy: korun českých), tj. že společně prodávají Kupujícímu Podíl se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, za sjednanou celkovou kupní cenu ... *tj. cena dosažená v aukci*,- Kč (slovy: korun českých) (dále také jen „Kupní cena“), který jej za tuto Kupní cenu kupuje a bez výhrady přijímá do svého vlastnictví/společného jmění manželů, a za podmínek dále stanovených touto smlouvou se zavazuje podíl převzít a zaplatit Prodávajícím Kupní cenu.

III.

3.1. Kupující zaplatil před uzavřením této smlouvy na úschovný účet Vedlejšího účastníka č. účtu 2111936978/2700 (dále jen „Úschovný účet“) jako rezervační poplatek částku ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých). Smluvní strany se dohodly, že rezervační poplatek bude v případě doplacení zbylé části Kupní ceny považován za její poslední splátku. Prodávající a Kupující dávají společně Vedlejšímu účastníkovi pokyn, souhlasí s tím a zmocňují ho, aby s rezervačním poplatkem nakládal dle ustanovení této smlouvy a aby rezervační poplatek byl po celou dobu svého uložení u Vedlejšího účastníka uložen na úschovném účtu u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Prodávající a Kupující se dohodli, že změna v uložení rezervačního poplatku je možná pouze dodatkem k rezervační smlouvě a této kupní smlouvě. Vedlejší účastník přijímá pokyn a zmocnění ohledně nakládání s rezervačním poplatkem a zavazuje se dle nich postupovat. Uložení rezervačního poplatku a zmocnění se sjednávají bezúplatně a uložení bezúročně.

Zbývající část kupní ceny ve výši,- Kč (slovy: korun českých) se Kupující zavazuje uhradit do 2 měsíců od skončení aukce, tj. do, do notářské úschovy notářky Mgr. Jany Rybářové, adresa Klimentská 1246/1, 110 00 Praha 1 (dále jen „Schovatel“) na úschovný účet č. /..... (dále jen „Účet úschovy“), nedohodnou-li se smluvní strany na jiném typu úhrady kupní ceny. 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.

3.2. Účastníci se dohodli na vypořádání Kupní ceny tak, že Schovatel vyplatí z Účtu úschovy:

- částku ve výši,- Kč (slovy: korun českých) na účet Prodávajícího č. 1 uvedený v záhlaví této smlouvy a

- částku ve výši,- Kč (slovy: korun českých) na účet Prodávajícího č. 2 uvedený v záhlaví této smlouvy a

- případné částky náležející Vedlejšímu účastníkovi na účet vedlejšího účastníka č. 2956655/0300, a to 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 Podílu a na němž nebudou ve vztahu k Podílu uvedena žádná práva třetích osob, jako dluhy, věcná břemena, zástavní práva, ani žádné právní vady, vyjma práv eventuálně zřízených v důsledku činnosti Kupujícího nebo týkajících se osoby Kupujícího, stejně tak podání návrhu na jakýkoli zápis či jiné omezení vlastnictví Podílu s výjimkou případných zápisů vzniklých z důvodů na straně Kupujícího nebo týkajících se osoby Kupujícího a s výjimkou případných zápisů týkajících se jiných podílů než prodávaného Podílu či jejich vlastníků.

Vedlejší účastník převede na účty Prodávajících uvedené v záhlaví této smlouvy rezervační poplatek ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) ve stejném poměru, jak jsou výše vyplaceny

části kupní ceny (Prodávající č. 1 obdrží 81,23% smluvní pokuty a Proávající č. 2 obdrží 18,77% smluvní pokuty), do 5 pracovních dnů od vyplacení peněz Schovatelem z úschovy Prodávajícím.

3.3. Smluvní strany se dohodly, že Kupní cena se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na Účet úschovy Schovatele uvedený v této smlouvě a za vyplacenou dnem jejího připsání na účty Prodávajících uvedené v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Kupní cena složená na Účet úschovy se stává majetkem Prodávajících ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, ledaže bude návrh na vklad pravomocně zamítnut nebo vzat zpět.

3.4. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené se Smlouvou o úschově hradí Kupující a Prodávající napůl a případné úroky z úschovy případnou Kupujícímu a Prodávajícím napůl.

IV.

4.1. Prodávající prohlašují, že

- a) ke dni podpisu této smlouvy se k prostorům ve stavbě č. p. 1687 váže 31 nájemních smluv na užívání bytu, 2 nájemní smlouvy na nebytové prostory a 1 nájemní smlouva na pronájem reklamní plochy (pokračování smlouvy je v jednání s ohledem na regulativní požadavky Magistrátu hl. m. Prahy),
- b) ke dni podpisu této smlouvy na Podílu neváznou žádné další právní vady, zejména dluhy, věcná břemena či zástavní práva, věcná práva a nájemní smlouvy ani jiná práva třetích osob než výše uvedená a že nejsou omezeni právními předpisy, rozhodnutím soudu ani jiného státního orgánu ve smluvní volnosti nakládat s Podílem,
- c) jim není známo, že by vůči nim bylo vedeno jakékoli řízení, ze kterého by vzešlo zatížení Podílu nebo zpochybnění jejich vlastnických práv k Podílu,
- d) nejsou dlužníky vůči žádnému orgánu státu včetně finančního úřadu, a že vůči nim není zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs,
- e) veškeré nabývací tituly k Podílu jsou platné a nemají žádné právní vady, a že si nejsou vědomi žádných vlastnických nároků třetích osob ve vztahu k převáděnému Podílu,
- f) nejsou v dispozici s podílem omezeni ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů).

4.2. Prodávající odpovídají za případné dluhy vážnoucí na Podílu vzniklé v důsledku činnosti Prodávajících.

4.3. Prodávající se zavazují, že ode dne platnosti této smlouvy neučiní žádné právní jednání, kterým by znemožnili převod vlastnických práv nebo omezili budoucí vlastnická práva Kupujícího k Podílu.

4.4. 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 konkurs na jeho majetek ani mu není známa žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k zahájení insolvenčního řízení.

4.5. Kupující prohlašuje, že si stavbu č. p. 1687 důkladně prohlédl a seznámil se s právním i faktickým stavem stavby č.p. 1687 (zejména s nájemními smlouvami uvedenými v čl. IV, odst. 4.1. písm. a) této smlouvy) a tento odpovídá jejímu stáří a opotřebením a seznámil se s právním i faktickým stavem Podílu. Kupující nebude v budoucnu uplatňovat žádné vady vyjma těch, které Prodávající výše svým prohlášením vyloučil, a Podíl ve stavu, v jakém je, převezme do svého vlastnictví.

4.6. Kupující svým podpisem stvrzuje, že mu byl před podpisem této smlouvy předán průkaz energetické náročnosti stavby č. p. 1687 (ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů).

V.

5.1. Pro případ, že prohlášení Prodávajících uvedená v čl. IV, odst. 4.1. se ukáží jako nepravdivá a/ nebo Prodávající poruší závazky uvedené v čl. IV, odst. 4.3. a Prodávající do 30 dnů po písemném upozornění Kupujícího neuvedou dotčené do souladu s touto smlouvou, je Kupující oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy a v takovém případě jsou Prodávající povinni uhradit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) (Prodávající č. 1 uhradí 81,23% smluvní pokuty a Prodávající č. 2 uhradí 18,77% smluvní pokuty). Pokuta je splatná do 10 pracovních dnů po doručení odstoupení Kupujícího od této smlouvy na účet kupujícího uvedený v záhlaví smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu Kupujícího Prodávajícím.

5.2. V případě, že Kupující nezaplatí Kupní cenu řádně a včas, a to ani v prodloužené lhůtě v délce dalších pěti dnů, jsou Prodávající oprávněni odstoupit od této kupní smlouvy a Kupující je povinen uhradit Prodávajícím smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých). Pokuta je splatná do 10 pracovních dnů po doručení odstoupení prodávajících od této smlouvy tak, že Prodávající č. 1 obdrží 81,23% smluvní pokuty a Prodávající č. 2 obdrží 18,77% smluvní pokuty. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu Prodávajících Kupujícímu.

5.3. V případě odstoupení od kupní smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly a Schovatel a Vedlejší účastník na základě předložení odstoupení od kupní smlouvy, které již nabylo účinnosti, vyplatí částky u nich uložené zpět Kupujícímu na účty, z nichž byly tyto částky zaslány. Vznikla-li pohledávka Prodávajících na úhradu smluvní pokuty, bude započtena na odpovídající část pohledávky Kupujícího z titulu vrácení uhrazené části Kupní ceny a Vedlejší účastník vyplatí částku ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) přímo Prodávajícím (na účet Jiřího Táborského 81,23% smluvní pokuty a na účet Víta Churavého 18,77% smluvní pokuty), s čímž Kupující podpisem této smlouvy vyslovuje svůj souhlas a dává Vedlejšímu účastníkovi pokyn takto postupovat.

VI.

6.1. Smluvní strany se dohodly, že za okamžik předání Podílu se považuje okamžik zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí. Tímto okamžikem je Podíl Prodávajícími předán Kupujícímu a Kupujícím převzat od Prodávajících.

6.2. Prodávající se zavazují do 1 měsíce po dni předání Podílu zajistit vyčíslení nákladů a výnosů spojených s vlastnictvím Podílu ke dni předání. Prodávající zajistí pro účely vyúčtování stav všech domovních měřičů vody, plynu a elektřiny (nejlépe formou fotografií s vyznačeným datem), a to do 5 dnů od data předání Podílu. Prodávající zaplatí Kupujícímu ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení příslušného vyúčtování všechny případné nedoplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním Podílu vztahující se k období přede dnem jeho předání, které bude případně nucen Kupující zaplatit. Kupující zaplatí Prodávajícím ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení příslušného vyúčtování všechny případné přeplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním Podílu vztahující se k období přede dnem jeho předání, které mu budou případně vyplaceny.

6.3. Smluvní strany se dohodly, že na Kupujícího přechází nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Podílu okamžikem předání Podílu Kupujícímu. Prodávající souhlasí, aby si Kupující ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího sjednal pojištění Podílu a čerpal případné pojistné plnění.

VII.

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

7.2. Vlastnické právo k převáděnému Podílu, 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 bude originál této smlouvy s úředně ověřenými podpisy 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 Vedlejší účastníkem vydány jednotlivým stranám stejnopisy této kupní smlouvy bez úředního ověření podpisů. Smluvní strany dávají pokyn a pověřují Vedlejšího účastníka, aby podal návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího na katastrální úřad až po zaplacení části kupní ceny ve výši(rozdíl mezi kupní cenou a rezervačním poplatkem).....,- Kč na Účet úschovy, 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 smluvní strany zavazují, že učiní veškeré kroky nutné k rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Podílu ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí. V případě podání opětovného návrhu na vklad vlastnického práva k Podílu budou podmínky kupní smlouvy stejné.

7.6. V případě že vady, pro které příslušný katastrální úřad nezapíše vlastnické právo ve prospěch Kupujícího, budou neodstranitelné, Schovatel a Vedlejší účastník vyplatí Kupujícímu již zaplacené částky zpět na účty, z nichž byly zaplaceny.

7.7. Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k Podílu 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.

Smluvní strany v dané souvislosti dále ujednávají, že jakákoli vedlejší ujednání kupní smlouvy, 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 množství, 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. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a účastníci prohlašují, že nesjednali výhradu nabytí vlastnického práva ve smyslu § 2132 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Účastníci sjednávají, že jakékoliv dodatky a změny této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

8.2. 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.

8.3. Pro účely vzájemného doručování písemností se účastníci dohodli, že písemnost se považuje za doručenou 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.

8.4. Smlouva je vyhotovena v vyhotoveních s platností originálu, kdy jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu, po jednom vyhotovení obdrží každý účastník smlouvy.

8.5. 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.

V Praze dne 2022

V dne 2022

.....
Jiří Tábořský Vít Churavý

.....
kupující

V Praze dne 2022

.....
GAVLAS, spol. s r.o.

Se zněním Kupní smlouvy souhlasíme:

V Praze dne

.....
Jiří Tábořský

.....
Vít Churavý