

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

1. manželé

Ing. Vladimír Pačesný a Taťána Pačesná

r.č.: .....

bytem .....

číslo účtu .....

dále jen 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

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 prohlašuje, že má ve svém vlastnictví nemovité věci: jednotka č. 473/1 vymezená podle zákona o vlastnictví bytů (byt), jednotka je umístěna v budově Staré Město, č.p. 473, stojící na pozemku parc.č. 525, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 473 a na pozemku parc.č. 525 o velikosti 924/9644, vše v katastrálním území Staré Město, obec Praha, včetně všech součástí a příslušenství, (dále jen jako "nemovitost").

### II.

2.1. Prodávající touto smlouvou prodává nemovitost specifikovanou 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/společného jmění manželů.

### III.

3.1. Kupující zaplatil před uzavřením této smlouvy na úschovní účet vedlejšího účastníka č. účtu 2111937073/2700 (dále jen „úschovní účet“) jako rezervační poplatek částku ve výši ....., - Kč. Smluvní strany se dohodly, že rezervační poplatek bude v případě doplacení zbylé části kupní ceny považován za poslední splátku kupní ceny. Prodávající a kupující 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 úschovném účtu u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Prodávající a kupující se dohodli, 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 rezervačního poplatku a zmocnění se sjednávají bezúplatně a uložení bezúročně.

Zbývající část kupní ceny ve výši .....,- Kč se kupující zavazuje uhradit do 2 měsíců od skončení aukce, tj. do ....., do Notářské úschovy na účet Mgr. Jany Rybářové, 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.

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

a) částku ve výši 7 612 500 Kč zástavnímu věřiteli jako pohledávku za prodávajícím dle čl. 4.1.a) této smlouvy, po zaplacení které vydá zástavní věřitel potvrzení o zániku zástavního práva váznoucího na nemovitosti pro účely výmazu z katastru nemovitostí, a to na účet zástavního věřitele č. 167431136/0300 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 nemovitosti a na němž nebudou uvedena žádná práva třetích osob, jako dluhy, věcná břemena, zástavní práva, ani žádné právní či faktické vady, vyjma zástavního práva ve prospěch zástavního věřitele dle čl. 4.1.a) této smlouvy a 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 zápis či jiné omezení vlastnictví s výjimkou případných zápisů vzniklých z důvodů na straně kupujícího nebo týkajících se osoby kupujícího,

b) částku ve výši .....,- Kč následujícím způsobem:

- část na úhradu případných závazků souvisejících s nemovitostí (např. vůči příslušnému společenství vlastníků či státu ) a

- případné částky náležející vedlejšímu účastníkovi na účet vedlejšího účastníka č. 2956655/0300 a

- zbylou část na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy,

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 nemovitosti a na němž nebudou uvedena žádná práva třetích osob, jako dluhy, věcná břemena, 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 zápis či jiné omezení vlastnictví s výjimkou případných zápisů vzniklých z důvodů na straně kupujícího nebo týkajících se osoby kupujícího a zástavní právo dle čl. 4.1.a) této smlouvy bude vymazáno.

Vedlejší účastník převede na účet prodávajících uvedený v záhlaví této smlouvy rezervační poplatek ve výši .....,- Kč 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 stanovený touto smlouvou a za vyplacenou dnem odepsání kupní ceny ze stanoveného účtu. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena složená v úschově se stává majetkem prodávajícího 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 prodávajícímu napůl.

#### IV.

4.1. Prodávající prohlašuje, že

a) ke dni podpisu této smlouvy na nemovitosti vážne zástavní právo smluvní zajišťující pohledávku s příslušenstvím, jež v souhrnné výši ke dni 31.8.2022 činí 7 612 500 Kč, právní účinky vkladu práva ke dni 05.09.2013, zapsáno v katastru nemovitostí pod V-41702/2013-101 (dále jen „zástavní právo“)

a že má k dispozici prohlášení zástavního věřitele, že po zaplacení částky 7 612 500 Kč do 31.8.2022 vystaví potvrzení o zániku zástavního práva zánikem zajištěné pohledávky jejím splnění pro výmaz zástavního práva váznoucího na nemovitosti z katastru nemovitostí,

b) ke dni podpisu této smlouvy na nemovitosti nevážnou 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 není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu ani jiného státního orgánu ve smluvní volnosti nakládat s nemovitostí,

c) mu není známo, že by vůči němu bylo vedeno jakékoli řízení, ze kterého by vzešlo zatížení nemovitosti nebo zpochybnění jeho vlastnických práv k nemovitosti,

d) není dlužníkem vůči žádnému orgánu státu včetně finančního úřadu, a že vůči němu není zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs,

e) veškeré nabývací tituly k nemovitosti jsou platné a nemají žádné právní vady, a že si není vědom žádných vlastnických nároků třetích osob ve vztahu k převáděné nemovitosti,

4.2. Prodávající odpovídá za případné dluhy váznoucí na nemovitosti 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 nemovitosti.

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 nemovitost důkladně prohlédl a seznámil se s právním, mimo jiné s existencí zástavního práva a jeho vypořádáním, i faktickým stavem nemovitosti, a tento odpovídá jejímu stáří a opotřebení. Kupující dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že nemovitost je vedena v katastru jako nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci. Kupující nebude v budoucnu uplatňovat žádné vady vyjma těch, které prodávající výše svým prohlášením vyloučil, a nemovitost ve stavu, v jakém je, převezme do svého vlastnictví.

4.6. Povinnost předat průkaz energetické náročnosti se dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, nevztahuje na budovy, které jsou kulturní památkou.

## V.

5.1. Pro případ, 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 a v tomto případě je prodávající povinen uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši ..... *rezervačního poplatku* .....,- Kč. Pokuta je splatná do 10 pracovních dnů po doručení odstoupení kupujícího od této smlouvy na účet uvedený u kupujícího v záhlaví smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu kupujícího prodávajícímu.

5.2. V případě, že kupující nezaplatí kupní cenu řádně a včas, a to ani v prodloužené lhůtě v délce dalších pěti dnů, je prodávající oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy a kupující je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši ..... *rezervačního poplatku* .....,- Kč. Pokuta je splatná do 10 pracovních dnů po doručení odstoupení prodávajícího od této smlouvy na účet uvedený u prodávajícího v záhlaví smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu prodávajícího kupujícímu.

5.3. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly a schovatel a vedlejší účastník na základě předložení odstoupení od smlouvy, které již nabylo účinnosti, vyplatí částky u nich uložené zpět kupujícímu na účty, z nichž byly tyto částky

zaslány. Bude-li však vedlejšímu účastníkovi prokázáno, že prodávající řádně odstoupil od této kupní smlouvy v případě, že kupující nezaplatil zbylou část kupní ceny nemovitosti řádně a včas, bude takto vzniklá pohledávka prodávajícího na úhradu smluvní pokuty započtena na pohledávku kupujícího z titulu vrácení části kupní ceny a vedlejší účastník vyplatí částku ve výši ..... *rezervačního poplatku* .....,- Kč přímo prodávajícímu, s čímž kupující podpisem této smlouvy vyslovuje svůj souhlas a dává vedlejšímu účastníkovi pokyn takto postupovat.

## VI.

6.1. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu a kupující se zavazuje převzít nemovitost do 10 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva na kupujícího do příslušného katastru nemovitostí.

6.2. O předání obě strany sepiší na místě protokol, kde bude mj. zachycen stav nemovitosti a stav všech měřidel osazených na inženýrských sítích zavedených v předávané nemovitosti. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost při převodu registrace měřidel medií (voda, elektřina, plyn) z prodávající na kupujícího. Prodávající zaplatí kupujícímu všechny případné nedoplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním nemovitostí vztahující se k období přede dnem jejího předání, které bude případně nucen kupující zaplatit. Kupující zaplatí prodávající všechny případné přeplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním nemovitostí vztahující se k období přede dnem jejího předání, které mu budou případně vyplaceny.

6.3. Prodávající se rovněž zavazuje, že ke dni předání nemovitosti zajistí, aby v nemovitosti nebyly hlášeny v registru obyvatel ČR k trvalému pobytu žádné jemu známé osoby ani zde nebylo vedeno v příslušných registrech sídlo či místo podnikání žádné jemu známé právnické či fyzické osoby.

6.4. Okamžikem převzetí přechází na kupujícího odpovědnost za poškození nebo zničení nemovitosti, nejpozději však desátým pracovním dnem ode dne provedení vkladu vlastnického práva na kupujícího do příslušného katastru nemovitostí. Prodávající souhlasí, aby si kupující ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího sjednal pojištění nemovitosti a čerpal případné pojistné plnění.

6.5. Pro případ nedodržení sjednaného termínu v bodě 6.1 a/nebo porušení závazku uvedeného v bodě 6.3. si účastníci sjednávají smluvní pokutu za každý den prodlení 1.500,- Kč denně, přičemž smluvní pokuta za porušení závazku uvedeného v bodě 6.3. 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.

## VII.

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

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

7.3.a) 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 části kupní ceny ve výši .....(*rozdíl mezi kupní cenou a rezervačním poplatkem*).....,- Kč do úschovy, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po zaplacení.

7.3.b) Kvitance pro výmaz zástavního práva vázajícího na nemovitosti dle čl.4.1.a) bude uschována u schovatele notářky Mgr. Jan Rybářové, nedohodnou-li se strany jinak, která kvitanci vydá kupujícímu poté, co dle čl. 3.2. odst. a) vyplatí částku ve výši 7 612 500 Kč zástavnímu věřiteli.

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 nemovitosti ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. V případě podání opětovného návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti 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 a vedlejší účastník vyplatí již kupujícím zaplacené částky zpět na účty, z nichž byly zaplaceny.

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

tečnost, 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 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. Nezdřuje-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, po jednom vyhotovení obdrží každý účastník smlouvy.

V Praze dne ..... 2022

V ..... dne ..... 2022

.....  
Ing. Vladimír Pačesný

.....  
Tařána Pačesná

.....  
kupující

V Praze dne ..... 2022

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