

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 prodávajících poskytnout kupujícímu součinnost k čerpání úvěru zřízením zástavního práva k nemovitosti, přičemž doplněná ujednání musí splňovat oprávněné zájmy prodávajících a jednoznačně zajišťovat prodávajícím jistotu zaplacení kupní ceny.

1. Ing. Antonín Kuchyňka

r.č.:

trvale bytem

číslo účtu

dále jen jako "prodávající 1"

a

Ing. Roman Kuchyňka

r.č.:

trvale bytem

číslo účtu

dále jen jako "prodávající 2"

prodávající 1 a prodávající 2 dále společně 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. Proávající prohlašují, že mají ve svém vlastnictví nemovitě věci: jednotka č. 2846/28 vymezená podle zákona o vlastnictví bytů (byt), jednotka je umístěna v budově Líšeň, č.p. 2846, stojící na pozemku parc.č. 3278/364, 3278/397, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 2846 a na pozemcích parc.č. 3278/364, 3278/397 o velikosti 567/85585, vše v katastrálním území Líšeň, obec Brno, včetně všech součástí a příslušenství, (dále jen jako "nemovitosti"). Proávající 1 je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na nemovitostech a prodávající 2 je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na nemovitostech.

II.

2.1. Proávající 1 touto smlouvou prodává spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na nemovitostech specifikovaných v čl. I. se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za sjednanou kupní cenu,- Kč a prodávající 2 touto smlouvou prodává spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na nemovitostech specifikovaných v čl. I. se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za

sjednanou kupní cenu,- Kč, tj. společně prodávají nemovitosti se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, za sjednanou celkovou kupní cenu ... *tj. cena dosažená v aukci*,- Kč (dále také jen „kupní cena“) kupujícím, 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 2111938770/2700 (dále jen „úschovní účet“) jako rezervační poplatek (dále jen „rezervační poplatek“) částku ve výši 241.100,- 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 úschovním 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(*nedojde-li mezi smluvními stranami k dohodě na osobě notáře, bude úschova u notářské kanceláře Kalous Přemysl – notář, IČ 44101651, sídlem Brandlova 253/4, Brno.*

Brno-střed, Brno-město, Brandlova 253/4) (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,- Kč zástavnímu věřiteli jako pohledávku za prodávajícími dle čl. 4.1.a) této smlouvy, po zaplacení které vydá zástavní věřitel potvrzení o zániku zástavního práva váznoucího na nemovitostech pro účely výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí, a to na účet zástavního věřitele 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, 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

- částku ve výši,- Kč na účet prodávajícího 1 uvedený v záhlaví této smlouvy a

- částku ve výši,- Kč na účet prodávajícího 2 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 prodávajícím na účty uvedené v záhlaví této smlouvy rezervační poplatek 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 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. Proávající prohlašují, že

a) ke dni podpisu této smlouvy na nemovitostech vážne zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky, jež v souhrnné výši ke dni činí,- Kč, oprávnění pro: Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, IČO: 13584324, vedené v katastru pod V-21072/2018-702 (dále jen „zástavní právo“) a že má k dispozici prohlášení zástavního věřitele, že po zaplacení částky,- Kč do vystaví potvrzení o zániku zástavního práva zánikem zajištěné pohledávky jejím splnění pro výmaz zástavního práva vážnoucího na nemovitostech v katastru nemovitostí,

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

c) jim není známo, že by vůči nim bylo vedeno jakékoli řízení, ze kterého by vzešlo zatížení nemovitostí nebo zpochybnění jejich vlastnických práv k nemovitostem,

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

e) veškeré nabývací tituly k nemovitostem jsou platné a nemají žádné právní vady, a že si nejsou vědomi žádných vlastnických nároků třetích osob ve vztahu k převáděným nemovitostem,

f) nejsou v dispozici s nemovitostmi omezeni ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů).

4.2. Proávající odpovídají za případné dluhy vážnoucí na nemovitostech vzniklé v důsledku činnosti prodávajících.

4.3. Proávající se zavazují, 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. 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 nemovitosti důkladně prohlédl a seznámil se s právním i faktickým stavem nemovitostí, včetně upozornění prodávajících uvedených v odst 4.1., a tento odpovídá jejich stáří a opotřebení. Kupující nebude v budoucnu uplatňovat žádné vady vyjma těch, které prodávající výše svým prohlášením vyloučili, a nemovitosti ve stavu, v jakém jsou, převezme do svého vlastnictví/společného jmění manželů.

4.6. Kupující dále prohlašuje, že si vůči prodávajícím nevymínil žádné zvláštní vlastnosti nemovitostí a že k uzavření této smlouvy nepotřebuje souhlas žádné další osoby, zejména manželky/manžela.

V.

5.1. Pro případ, že prohlášení prodávajících 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 neuvedou dotčené do souladu s touto smlouvou, je kupující oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy a v tomto případě jsou prodávající povinni uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 241.100,- 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 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 v tomto případě je kupující povinen uhradit prodávajícím smluvní pokutu ve výši 241.100,- Kč. Pokuta je splatná do 10 pracovních dnů po doručení odstoupení prodávajících od této smlouvy na účet uvedený u prodávajících v záhlaví této smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu prodávajících kupujícímu.

5.3. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly a notář 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 odstoupili od této kupní smlouvy v případě, že kupující nezaplatil zbylou část kupní ceny nemovitostí řádně a včas a tím vzniklá pohledávka prodávajících na úhradu smluvní pokuty bude započtena na pohledávku kupujícího z titulu vrácení části kupní ceny, vedlejší účastník vyplatí částku ve výši 241.100,- Kč přímo prodávajícím (každému z prodávajících na jeho účet ½ smluvní pokuty), s čímž kupující podpisem této smlouvy vyslovuje svůj souhlas a dává vedlejšímu účastníkovi pokyn takto postupovat.

VI.

6.1. Prodávající se zavazují předat kupujícímu a kupující se zavazuje převzít nemovitosti do 10 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva na kupujícího do příslušného katastru nemovitostí. Prodávající stanoví konkrétní den předání a vyzvou kupujícího k předání minimálně 5 dní před takto stanoveným dnem předání.

6.2. O předání obě strany sepiší 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 nemovitostí, 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 nemovitostí. Náklady na energie a ostatní náklady související s provozem nemovitostí do dne předání hradí prodávající, po dni předání je hradí kupující.

6.4. Pro případ nedodržení sjednaného termínu v bodě 6.1 si účastníci sjednávají smluvní pokutu za každý den prodlení 1.500,- Kč denně. 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 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 zbývající část kupní ceny ve výši,- Kč do úschovy, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po obdržení potvrzení od schovatele o připsání částky,- Kč do úschovy.

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 nezapíše 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 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. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná, přičemž na místo neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících danou otázku vzájemného vztahu Smluvních stran. Smluvní strany se zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru neplatného, resp. neúčinného ustanovení.

8.5. 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 u prodávajících a u kupujícího 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.

8.6. Smlouva je vyhotovena v vyhotoveních s platností originálu, kdy 1 vyhotovení bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu, po jednom vyhotovení obdrží každý účastník smlouvy a schovatel kupní ceny.

V dne

Prodávající:

Kupující:

.....
Ing. Antonín Kuchyňka

.....
Ing. Roman Kuchyňka

Vedlejší účastník:

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