

Vzor – šablona kupní smlouvy

pro úhradu kupní ceny zvlastních zdrojů. Pro variantu úhrady části kupní ceny zůvěru bude kupní smlouva doplněna o formulace obvyklé pro tento způsob financování.

Dnešního dne uzavřeli

Prodávající:

Klasová Anna
r.č.
trvale bytem
bankovní spojení: účet č. u

(dále jen „Strana prodávající“)

a

Kupující:

(a) v případě fyzické osoby:

Jméno a příjmení:
Rodné číslo:
Trvalé bydliště:
bankovní spojení: účet č. u

(b) v případě právnické osoby:

Název/obchodní firma:
Sídlo:
IČ nebo jiné registrační číslo:
Údaje o zápisu do obchodního či jiného rejstříku:
zastoupena:
bankovní spojení: účet č. u

(dále jen „Strana kupující“)

(Strana prodávající a Strana kupující dále jen „Strany“)

a

Vedlejší účastník:

GAVLAS, spol. s r.o.

sídlem Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1

IČ: 60472049

kancelář Ostrava, Havlíčkovo nábř. 38, 702 00 Ostrava

zapsána v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 26019

zastoupena Ing. Rostislavem Gavlasem na základě plné moci

(dále jen „Vedlejší účastník“)

(všichni společně dále jen „Účastníci“)

podle § 2128 a následujících zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění *(dále jen „NOZ“)*

tuto

KUPNÍ SMLOUVU

I. Preambule

1.1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí v katastrálním území Kunčice pod Ondřejníkem, a to:

- pozemek parc.č. St. 994, jehož součástí je stavba: Kunčice pod Ondřejníkem č.e. 154
- pozemku parc.č. 1669/3, vše v katastrálním území Kunčice pod Ondřejníkem,

to vše včetně všech součástí a příslušenství, zejména studny a oplocení

(vše dále také jen „Předmět prodeje“).

1.2. Nemovité věci náležící do Předmětu prodeje, jež jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí *(dále jen „Převáděné nemovitosti“)*, jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1726 pro k.ú. Kunčice pod Ondřejníkem.

1.3. V rámci elektronické aukce pořádané na portále www.internetove-drazby.cz Vedlejším účastníkem nabídla Strana kupující za Předmět prodeje kupní cenu ve výši dle odstavce 3.1 článku III. této smlouvy a na základě této nabídky se Strana kupující stala jejím vítězem.

II. Prodej a koupě

2.1 Strana prodávající prodává Předmět prodeje dle článku I. této smlouvy se všemi právy a povinnostmi, vše za kupní cenu dle článku III. odstavce 3.1. této smlouvy Straně kupující, která Předmět prodeje se všemi právy a povinnostmi za uvedenou kupní cenu kupuje a do svého vlastnictví bez výhrad přijímá.

III. Kupní cena a podmínky její úhrady

3.1 Strany se dohodly, že kupní cena Předmětu prodeje, *tj. cena dosažená v aukci (dále jen „Kupní cena“)* činí,- **Kč** (slovy: korun českých).

3.2 Celou Kupní cenu se Strana kupující zavazuje zaplatit takto:

3.2.1 Strana kupující zaplatila před podpisem této kupní smlouvy na úschovný účet Vedlejšího účastníka jako jistotu částku ve výši 100.000,- Kč, (slovy: Stotisíc korun českých), která se zaplacením zbývajících částí Kupní ceny dle odstavce 3.2.2 tohoto článku považuje za součást Kupní ceny.

Pozn.: Jistota je rovna aukční jistotě ve výši 150.000,- Kč složené Stranou kupující před aukcí ponížené o odměnu Vedlejšího účastníka (jakožto poskytovatele aukce) ve výši 50.000,- Kč.

3.2.2 Zbývajících část Kupní ceny ve výši,- Kč, tj. Kupní cenu poníženou o zaplacenou jistotu dle odstavce 3.2.1 tohoto článku, se Strana kupující zavazuje zaplatit do **27.8.2019** do úschovy:

a) Vedlejšímu účastníku na úschovný účet č. **2111671367/2700** vedený u UniCredit Bank, a.s.

b) nebo Svěřeneckému správci, kterým je, a to na účet uvedený ve

svěrenecké smlouvě, kterou se Strana Prodávající a Strana kupující zavazují se svěreneckým správcem uzavřít do pěti (5) dnů ode dne uzavření této smlouvy s tím, že nebude-li dohodnuto jinak, bude svěrenecká smlouva mimo jiné obsahovat ujednání odstavce 10.1, 10.4 a 10.5 této smlouvy, přičemž svěrenecký správce bude mít povinnosti Vedlejšího účastníka v nich uvedené. Náklady spojené s úschovou u svěreneckého správce nese Strana kupující.

V případě, že k uzavření svěrenecké smlouvy nedojde včas, k ujednání dle tohoto písm. b) se nepřihlíží a použije se ustanovení dle písm a) tohoto odstavce.

Pozn.: Strana kupující může neprodleně po svém vítězství nabídnout Straně prodávající písemně prostřednictvím Vedlejšího účastníka jinou formu úschovy zbývajících částí Kupní ceny (např. notářská úschova, vázaný/jistotní účet u banky), která bude plně odpovídat ustanovením této kupní smlouvy a bude splňovat oprávněné zájmy Strany prodávající a jednoznačně zajišťovat Straně prodávající jistotu uložení zbývajících částí Kupní ceny. Náklady spojené s navrhovanou formou úschovy ponese Strana kupující v plné výši. Strana prodávající je oprávněna nabízenou formu úschovy odmítnout i bez udání důvodu.

3.3 Strany se dohodly, že finanční prostředky zaplacené dle odst. 3.2.1 a 3.2.2. tohoto článku do úschovy u Vedlejšího účastníka resp. u Svěreneckého správce jsou majetkem Strany kupující a že Kupní cena se stává majetkem Strany prodávající dnem zapsání Strany Kupující jako vlastníka Převáděných nemovitostí do katastru nemovitostí.

3.4 Účastníci této smlouvy se dohodli, že kupní cena se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na účet stanovený touto smlouvou. Účastníci této smlouvy se dohodli, že kupní cena se považuje za vyplacenou dnem odepsání kupní ceny ze stanoveného účtu.

IV. Prohlášení

4.1. Strana prodávající seznámila Stranu kupující s právním a faktickým stavem Předmětu prodeje a prohlašuje, že na něm ke dni uzavření této smlouvy nevážnou věcná břemena, dluhy ani jiná práva třetích osob, že není dlužníkem vůči žádnému orgánu státu včetně finančního úřadu, že vůči němu není zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs a že žádná osoba nemá na adrese Předmětu prodeje hlášeno trvalé bydliště, místo podnikání či sídlo.

4.2. Dále Strana prodávající prohlašuje, že žádná třetí osoba neuplatnila ani není oprávněna uplatnit vůči Straně prodávající jakékoli právo, jímž by byla Strana kupující omezena s Předmětem prodeje nakládat nebo jej užívat k účelu, k němuž je určen, a že mu není známo, že by ve věci Předmětu prodeje byl veden soudní spor či správní řízení.

4.3. Strana prodávající dále prohlašuje, že až do povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí neučiní žádné právní jednání, v jehož důsledku by mohlo dojít k zatížení Předmětu prodeje právem třetí osoby, zejména právem zástavním, nájemním apod. s výjimkou právních jednání na základě této smlouvy.

4.4. Strana kupující prohlašuje, že si Předmět prodeje řádně prohlédla, a že jej kupuje ve stavu jak zjistila či zjistit mohla. Strany činí nesporným, že stav Předmětu prodeje byl zohledněn ve výši kupní ceny. Faktický a technický stav Předmětu prodeje tak nemůže být důvodem k odstoupení Strany kupující od této Smlouvy ani důvodem pro snížení či vrácení kupní ceny. Strany se dohodly, že se zcela vylučuje aplikace ust. § 2099 odst. 1 věta třetí NOZ.

4.5. Dále Strana kupující prohlašuje, že je oprávněna nabývat nemovité věci na území České republiky, není v platební neschopnosti, nevstoupila do likvidace, není proti ní vedeno řízení dle zák.č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon v platném znění, ani dle smyslu § 3 insolvenčního

zákona v úpadku není a úpadek jí nehrozí a že nepotřebuje žádný souhlas, zmocnění, rozhodnutí či schválení jakéhokoli osoby či orgánu, aby mohla platně uzavřít tuto kupní smlouvu a/nebo uskutečnit jakékoli a veškeré kroky v ní předpokládané.

V.

Odstoupení od smlouvy

- 5.1. Nebude-li celá celá kupní cena dle článku III. odstavce 3.2.2. této Smlouvy zaplacená na tam uvedený účet včas, a to ani v dodatečně lhůtě dalších pěti (5) dnů od marného uplynutí lhůty, má Strana prodávající právo od této Smlouvy odstoupit, a to i bez předchozího upozornění Strany kupující.

V případě, že Strana kupující poruší svou povinnost zaplatit celou kupní cenu dle článku III. odstavce 3.2.2. této Smlouvy na tam uvedený účet včas, zavazuje se Strana kupující zaplatit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: Sto tisíc korun českých).

Sjednáním smluvní pokuty zůstává právo odstoupit nedotčeno.

Smluvní pokuta je splatná na základě vyúčtování, a to ve lhůtě v něm uvedené. Účastníci této Smlouvy se dohodli, že na úhradu této smluvní pokuty budou použity finanční prostředky zaplacené Stranou kupující jako jistota dle článku III. odstavce 3.2.1 této Smlouvy na účet Vedlejšího účastníka. Strana kupující tímto souhlasí s úhradou smluvní pokuty z finančních prostředků složených Stranou kupující jako jistota a dává Vedlejšímu účastníkovi pokyn, aby v případě splnění podmínek jistotu jako úhradu smluvní pokuty převedl Straně prodávající.

- 5.2. Strana kupující je oprávněna odstoupit od této smlouvy, ukáže-li se kterékoli prohlášení Strany prodávající v této smlouvě jako nepravdivé a důsledkem toho bude Strana kupující omezena ve výkonu vlastnického práva k Předmětu prodeje a Strana prodávající neodstraní takovou vadu ani do sto (100) dnů od výzvy učiněné Stranou kupující. Právo odstoupit dle tohoto ustanovení zaniká uplynutím dvou let od účinnosti této Smlouvy.

- 5.3. Kterákoliv Strana má právo od této smlouvy odstoupit, nebudou-li splněny podmínky pro vydání Kupní ceny Straně prodávající Svěreneckým správcem dle Dohody o správě Kupní ceny, a to ve Lhůtě pro předložení dokladů dle odstavce 10.4. článku X. této smlouvy.

- 5.4. V případě, že dojde v souladu s touto smlouvou či zákonem k odstoupení od této smlouvy, zavazují se Strany vrátit si vzájemně vše, co bude bezdůvodným obohacením na jejich straně, a to do patnácti (15) pracovních dnů ode dne, kdy bylo kteroukoli Stranou platně učiněno odstoupení od této smlouvy.

V takovém případě Vedlejší účastník vrátí na stejné účty, ze kterých Strana kupující plnila na účet Vedlejšího účastníka, svěřené mu prostředky, pokud již s nimi nebylo naloženo v souladu s touto Smlouvou.

- 5.5. Odstoupením od této smlouvy nezaniká právo na náhradu škody.

VI.

Nabytí vlastnictví a předání nemovitostí

- 6.1. Vlastnictví k Předmětu prodeje se všemi právy a povinnostmi nabývá Strana kupující vkladem vlastnického práva k nemovitostem do katastru nemovitostí. Do rozhodnutí o návrhu na vklad jsou Strany svými smluvními projevy vázány.

- 6.2. Strana prodávající je povinna předat a Strana kupující je povinna převzít Předmět prodeje neprodleně, nejpozději však desátý (10) den po vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí, nedohodnou-li se Strany jinak. Spolu s Předmětem prodeje Strana prodávající předá Straně kupující doklady potřebné k nabytí a užívání Předmětu prodeje,

které má Strana prodávající k dispozici. O předání bude sepsán protokol.

- 6.3. Dnem předání Předmětu prodeje, nejpozději však posledním dnem lhůty dle odst. 6.2 tohoto článku nedošlo-li k předání předmětu prodeje ve sjednané lhůtě, přechází na Stranu kupující nebezpečí škody na Předmětu prodeje stejně jako odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s Předmětem prodeje. Ve stejnou dobu přechází na Stranu kupující plody a užitky z Předmětu prodeje.
- 6.4. Strana Kupující se dále zavazuje bez zbytečného odkladu učinit veškeré kroky k uzavření smlouvy o dodávkách el. energie a Strana prodávající se zavazuje poskytnout jí za tímto účelem veškerou nezbytnou součinnost.
- 6.5. Náklady související s provozem Předmětu prodeje hradí do sjednaného dne předání dle odst. 6.2. tohoto článku Strana prodávající, od tohoto dne Strana kupující. Vyúčtování zašle Strana prodávající Straně kupující do 1 měsíce poté, kdy obdrží vyúčtování od dodavatele jednotlivé služby. Vyúčtovanou částku se dlužná Strana zavazuje zaplatit do 14 dnů po obdržení vyúčtování.
- 6.6. Strana prodávající se zavazuje, že do sjednaného dne předání Předmětu prodeje dle odst. 6. tohoto článku bude zajišťovat jeho běžnou údržbu a nebude provádět na Předmětu prodeje žádné stavební úpravy ani opravy.
- 6.7. Budova náležící do Předmětu prodeje bude ke dni předání vyklizena, nebude-li do předání dohodnuto jinak.
- 6.8. Ustanovení zákona č.406/2000 Sb. o hospodaření energií ukládající vlastníkovvi budovy vyhotovit a předat kupujícímu průkaz energetické náročnosti prodávané budovy se dle § 7a odstavce 5 a dle § 7 odstavce 5 písm. d) dle tohoto zákona na budovu náležící do Předmětu prodeje nevztahují.

VII. Účinnost smlouvy

- 7.1. Ustanovení čl. II. této smlouvy nabývá účinnosti zaplacením celé Kupní ceny dle čl. III. této smlouvy. Potvrzení o zaplacení celé Kupní ceny je pro účely řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí oprávněn vystavit Vedlejší účastník.

VIII. Návrh na vklad

- 8.1. Strany zmocňují Vedlejšího účastníka k tomu, aby podepsal a podal návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí, aby je v průběhu řízení o vkladu v plném rozsahu zastupoval a činil veškerá právní jednání potřebná k vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí a po vkladu převzal vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu prodeje z této smlouvy do katastru nemovitostí. Vedlejší účastník je oprávněn za sebe ustanovit zástupce.
- 8.2. Vedlejší účastník se zavazuje podat návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva z této smlouvy u příslušného katastrálního úřadu bez zbytečného prodlení, nejpozději však do tří (3) pracovních dnů po zaplacení celé Kupní ceny dle odst. 3.2 článku III. této smlouvy.
- 8.3. Na základě této smlouvy Strany navrhuji, aby příslušný katastrální úřad provedl příslušné

změny.

- 8.4. Strany se dále zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu navzájem nezbytnou součinnost k tomu, aby návrh na vklad práva do katastru nemovitostí byl povolen, tj. zejména se zavazují předložit katastrálnímu úřadu na jeho případnou výzvu veškeré jím požadované doklady a doplnění s tím, že v případě potřeby se obě Strany zavazují učinit rovněž společné podání katastrálnímu úřadu, společná doplnění atd.

IX.

Daň z nabytí věcí nemovitých

- 9.1. Strany deklarují, že daň z nabytí věcí nemovitých dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. hradí Strana prodávající.

X.

Podmínky uvolnění Kupní ceny

- 10.1. Vedlejší účastník je povinen naložit s Kupní cenou zaplacenou v souladu s touto smlouvou na jeho účet takto:

a) Do sedmi (7) dnů poté, kdy bude Vedlejšímu účastníku předložen:

- (i) originál nebo úředně ověřená kopie výpisu z příslušného listu vlastnictví, kde bude uvedena Strana kupující jako jediný vlastník Převáděných nemovitostí, v části B listu vlastnictví budou uvedeny Převáděné nemovitosti, v části C a D příslušného listu vlastnictví nebude žádný zápis, který by dokládal vznik jakéhokoliv práva třetí osoby k Převáděným nemovitostem s výjimkou zápisů z důvodů na Straně kupující,

vyplatí Vedlejší účastník na účet Strany prodávající celou složenou Kupní cenu.

Předložením dokumentů Vedlejšímu účastníkovi dle ujednání shora v tomto odst. 10.1. písm. a) této smlouvy se rozumí i jejich převzetí Vedleším účastníkem, či jeho zmocněncem z příslušného katastrálního úřadu dle ujednání v článku VIII. této smlouvy.

- 10.2. Vedlejší účastník není povinen prověřovat pravost předložených listin.

- 10.3. Uložení prostředků na účtu Vedlejšího účastníka se sjednává bezúplatně a bezúročně.

- 10.4. Lhůta pro předložení dokladů uvedených v odstavci 10.1 písm. a) bodě (i) této smlouvy (dále jen "Lhůta pro předložení dokladů") se stanovuje dva (2) měsíce ode dne, kdy tato smlouva nabude ve smyslu článku VII. této smlouvy účinnosti v plném rozsahu, pokud se Strany nedohodnou na prodloužení této lhůty. Pokud však ve výše uvedené Lhůtě pro předložení dokladů nebude ukončeno řízení o vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí, prodlužuje se Lhůta pro předložení dokladů do 30. dne následujícího po dni provedení tohoto vkladu, resp. po dni nabytí právní moci rozhodnutí o jeho zamítnutí.

- 10.5. Vedlejší účastník vystaví Stranám potvrzení o zaplacení celé Kupní ceny.

- 10.6. 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 v úschově u Vedlejšího účastníka dle této smlouvy byly po celou dobu jejich uložení uloženy na účtu úschovy u UniCredit Bank, a.s. Účastníci se dohodli, že změna v uložení finančních částek je možná pouze dodatkem ke Smlouvě. Vedlejší účastník přijímá pokyn a zmocnění ohledně nakládání s finančními částkami a zavazuje se dle nich postupovat.

XI. Ostatní ujednání

- 11.1. V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne provedení vkladu, zavazují se Účastníci do patnácti (15) dnů, kdy Strana prodávající nebo Strana kupující doručí ostatním Účastníkům výzvu k uzavření nové smlouvy, uzavřít novou kupní smlouvu za podmínek této smlouvy s odstraněním vad, pro které byl vklad zamítnut. Plnění přijatá na základě této smlouvy budou započítána na plnění podle nové kupní smlouvy. Tato smlouva zanikne uzavřením nové kupní smlouvy.
- 11.2. Účastníci se dohodli, že písemnosti dle této smlouvy se považují za doručené, pokud byly odeslány doporučeným dopisem na adresu sídla příslušného Účastníka uvedenou v záhlaví této smlouvy a adresátem na uvedené adrese byly převzaty, nebo pokud byly předány osobně proti podpisu. V případě, že by písemnost nebyla některým z Účastníků na doručovací poště z jakéhokoli důvodu vyzvednuta, mají smluvní strany za to, že tato písemnost byla doručena posledním dnem uložení poštovní zásilky u držitele poštovní licence. Písemnost je doručena také dnem, kdy její převzetí adresát odmítne.
- 11.3. Ujednání této smlouvy upravující práva a povinnosti Účastníků v případě nebo po odstoupení od této smlouvy zůstávají platná i účinná nezávisle na platnosti a účinnosti této smlouvy jako celku, tj. zůstávají platná i účinná i po odstoupení kterékoli ze Stran od této smlouvy. To platí i pro ujednání o smluvních pokutách.

XII. Závěrečná ustanovení

- 12.1. Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že na sebe převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením této Smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností této Smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit závazky z této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu. Strany tímto vylučují aplikaci § 1793, § 1977 až 1979 a Strany tímto prohlašují, že žádná z nich se nepovažuje za slabší stranu v porovnání s druhou Stranou.
- 12.2. Účastníci se dohodli, že tuto Smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky z této Smlouvy nelze dále postoupit. Kvitance za částečné plnění a vracení dlužných úpisů s účinky kvitance jsou vyloučeny.
- 12.3. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky řádně podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Účastníci prohlašují, že kromě ujednání uvedených v této Smlouvě neučinili ohledně prodeje Předmětu prodeje žádná další ústní či písemná ujednání, zejména ujednání dle § 2132 až § 2157 NOZ.
- 12.4. Tato Smlouva je vyhotovena v 4 stejnopisech, z nichž jeden určený pro návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva z této Smlouvy do katastru nemovitostí bude opatřen ověřenými podpisy a bude uložen u Vedlejšího účastníka. Po jednom stejnopisu si ponechá každý prodávající, Vedlejší účastník a Strana kupující pak dva stejnopisy, z nichž jeden určený pro Banku bude rovněž opatřen ověřenými podpisy.

12.5. Účastníci současně prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetli, rozumí jejímu obsahu a uzavírají ji podle své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy.

V Ostravě dne

Strana prodávající:

Strana kupující:

.....

.....

Za Vedlejšího účastníka:

.....