

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, přičemž ustanovení doplněné kupní smlouvy a smlouvy o poskytnutí úvěru musí splňovat oprávněné zájmy prodávajícího a jednoznačně zajišťovat prodávajícímu jistotu doplacení zbylé části kupní ceny.

1. Michal Šichor

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: pozemek parc.č. St. 915, součástí je stavba: Jistebník, č.p. 549, a pozemek parc.č. 692/20, vše v k.ú. Jistebník, obec Jistebník, včetně všech součástí a příslušenství, (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 zaplatil před uzavřením této smlouvy v souladu s podmínkami aukce na prodej nemovitosti na úschovní účet vedlejšího účastníka aukční jistotu ve výši 151 000 Kč,- Kč (dále jen „jistota“). Smluvní strany se dohodly, že jistota bude v případě doplacení zbylé části kupní ceny považována 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 jistoty 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 18.2.2021, 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 složenou do úschovy tak, že schovatel vyplatí z úschovy:

a) částku určenou Raiffeisenbank a.s. jako částku po zaplacení které vydá Raiffeisenbank a.s. kvitanci pro výmaz svého zástavního práva a s tím souvisejících práv váznoucích na Jednotce, a to na účet stanovený Raiffeisenbank a.s.,

b) zbývající část kupní ceny složené do úschovy na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy a případné částky náležející vedlejšímu účastníkovi na účet vedlejšího účastníka č. 2956655/0300 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 nemovitostí a na němž nebudou uvedena žádná práva třetích osob, jako dluhy, věcná břemena, zástavní práva, předkupní právo ani žádné právní či faktické vady, vyjma:

- věcného břemene vedení, služebnost inženýrské sítě, právo uložení vodovodního potrubí s právem chůze a jízdy motorovými vozidly a mechanismy při provádění kontrol, oprav, rekonstrukcí a demontáže vodovodního potrubí, zdržet se budování staveb, vysazování trvalých porostů v ochranném pásmu uloženého potrubí v rozsahu geometrického plánu č. 1694-12/2016, oprávnění pro pozemek parc.č. St. 915, pozemek parc.č. 962/20, povinnost k pozemku parc.č. 692/32, zapsané v katastru nemovitostí pod V-5080/2016-804 a

- zástavního práva smluvního k zajištění budoucích pohledávek s příslušenstvím do výše 3.240.000,- Kč, které budou vznikat z úvěrové smlouvy č. 500/00567/16/1/01 do 15.3.2053, oprávnění pro Raiffeisenbank a.s., IČ: 49240901, povinnost k pozemku parc.č. St. 915 a parc.č. 962/20, zapsané v katastru nemovitostí pod V-2636/2016-804 a s ním souvisejícího zákazu zcizení po dobu existence zástavního práva a

- 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.

c) Vedlejší účastník převede prodávajícímu na účet uvedený v záhlaví této smlouvy složenou jistotu ve výši 151 000,- Kč do 5 pracovních dnů od vyplacení peněz notářem z úschovy prodávajícímu.

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 dále 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. Proávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy na nemovitostech

a) je na LV 1150 pro k.ú. Jistebník ze dne 11.10.2021 zapsáno ve prospěch nemovitostí věcné břemeno vedení, služebnost inženýrské sítě, právo uložení vodovodního potrubí s právem chůze a jízdy motorovými vozidly a mechanismy při provádění kontrol, oprav, rekonstrukcí a demontáže vodovodního potrubí, zdržet se budování staveb, vysazování trvalých porostů v ochranném pásmu uloženého potrubí v rozsahu geometrického plánu č. 1694-12/2016, oprávnění pro pozemek parc.č. St. 915, pozemek parc.č. 962/20, povinnost k pozemku parc.č. 692/32, zapsané v katastru nemovitostí pod V-5080/2016-804,

b) vážne zástavní právo smluvní k zajištění budoucích pohledávek s příslušenstvím do výše 3.240.000,- Kč, které budou vznikat z úvěrové smlouvy č. 500/00567/16/1/01 do 15.3.2053, oprávnění pro Raiffeisenbank a.s., IČ: 49240901, povinnost k pozemku parc.č. St. 915 a parc.č. 962/20, zapsané v katastru nemovitostí pod V-2636/2016-804 a s ním souvisejícího zákazu zcizení po dobu existence zástavního práva

c) 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 než výše uvedená a že není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu ani jiného státního orgánu ve smluvní volnosti nakládat s nemovitostí

d) mu není známo, že by vůči němu bylo vedeno jakékoli řízení, ze kterého by vzešlo zatížení nemovitostí nebo zpochybnění jeho vlastnických práv k nemovitostem nebo omezení smluvní volnosti nakládat s nemovitostmi,

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

f) si není vědom žádných právních vad nabývacích titulů k nemovitostem, tedy dle jeho přesvědčení jsou veškeré nabývací tituly k nemovitostem platné a nemají žádné právní vady,

e) není v dispozici s nemovitostí 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. 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.

4.5. 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 nemovitost ve stavu, v jakém je, převezme do svého vlastnictví.

V.

5.1. V případě, že se některé prohlášení prodávajícího uvedené v bodech 4.1. ukáže jako nepravdivé a/nebo prodávající poruší kterýkoli ze závazků uvedených 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 100.000,- 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 v tomto případě je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč a vedlejšímu účastníkovi 51 000,- Kč na úhradu nákladů spojených s aukcí nemovitostí. Pokuta a náklady jsou splatné do 10 pracovních dnů po doručení odstoupení prodávajícího od této 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 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 odstoupil od této kupní smlouvy v případě, že kupující nezaplatil zbylou část kupní ceny nemovitostí řádně a včas a tím vznikl prodávajícímu nárok na úhradu smluvní pokuty a vedlejšímu účastníkovi nárok na úhradu nákladů, vedlejší účastník na základě předložení odstoupení od smlouvy z tohoto důvodu, které již nabylo účinnosti, vyplatí částku ve výši 100.000,- Kč přímo prodávajícímu jako úhradu části smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč a zbylou část si ponechá na úhradu nákladů, s čímž kupující podpisem této smlouvy vyslovuje svůj souhlas a dává vedlejšímu účastníkovi pokyn takto postupovat.

VI.

6.1. Proávající se zavazuje předat kupujícímu a kupující se zavazuje převzít nemovitosti do 3 měsíců ode dne provedení vkladu vlastnického práva na kupujícího do příslušného katastru nemovitostí. Smluvní strany konstatují, že s prodlouženou lhůtu pro předání nemovitostí souhlasí, a kupující nebude požadovat po prodávajícím žádné platby s tím spojené.

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. Proávající se rovněž zavazuje, že do jednoho měsíce ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího zajistí, aby v nemovitostech 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 nemovitostí. Proávající 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.

6.5. 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 15.000,- 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 převáděným nemovitostem, se všemi právy a povinnostmi, nabývá kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

7.3. Proávající před podpisem této smlouvy obdržel dokument vystavený zástavním věřitelem Raiffeisenbank a.s., ve kterém je uveden souhlas Raiffeisenbank a.s. s prodejem předmětu aukce pro katastrální úřad. 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 do 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 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. 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.

8.5. Smlouva je vyhotovena v vyhotoveních s platností originálu, kdy 1 vyhotovení bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu, po jednom vyhotovení obdrží vedlejší účastník, každý účastník smlouvy.

V dne

Prodávající:

Kupující:

.....
Michal Šichor

.....
.....

Vedlejší účastník:

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