

Vzor kupní smlouvy

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 strany převodce poskytnout straně nabyvatele součinnost k čerpání úvěru zřízením zástavního práva k nemovitosti, přičemž doplněná ujednání musí splňovat oprávněné zájmy strany převodce a jednoznačně zajišťovat straně převodce jistotu zaplacení kupní ceny.

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají smluvní strany

Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s.

IČO: 285 33 062

se sídlem Praha 3 - Žižkov, Olšanská 2666/7, PSČ 13000

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15071,

zastoupená Zdeňkou Štěpánkovou, předsedkyní správní rady

bankovní spojení:

DS:

jako strana převodce na straně jedné

(dále jen „strana převodce“)

a

pro fyzickou osobu

«titul před» «Jméno» «Příjmení» ,«titul za»

bytem «Bytem», «Město»

rodné číslo «RČ»

obdobně pro právnickou osobu

jako strana nabyvatele na straně druhé

(dále jen „strana nabyvatele“)

a

GAVLAS, spol. s r.o.

sídlo: Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1

IČO: 60472049, DIČ: CZ60472049

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

e-mail: paha@gavlas.cz

DS: xph35a6

dále jen jako "vedlejší účastník "

tuto

Smlouvu o převodu nemovitých věcí

čl. 1.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Strana převodce prohlašuje, že je vlastníkem jednotky, která je popsána v čl. 2. této smlouvy.
- 1.2. Vlastnictví jednotky a spoluvlastnického podílu k pozemku je převáděno na základě a v souladu se „Směrnicí o prodeji uvolněných bytových jednotek ve vlastnictví a.s.“ schválenými usnesením Rady městské části Praha 3 č. 1 ze dne 15.4.2024 (dále jen „Směrnice o prodeji“).

čl. 2

Vymezení předmětu převodu

2.1. Strana převodce tímto výslovně prohlašuje, že je vlastníkem jednotky:

Jednotka č. 2469/2 (dále jen „Jednotka“) vymezená dle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., se způsobem využití jako byt, zapsaná na listu vlastnictví č. 15570, umístěné v budově Žižkov, č.p. 2467, 2468, 2469, se způsobem využití jako bytový dům, přičemž tato budova je zapsána na listu vlastnictví č. 10337 a postavena na pozemku parc.č. 2639/21 - zastavěná plocha a nádvoří, který je zapsán na listu vlastnictví č. 10337,

k vlastnictví Jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 710/31789 na:

- společných částech budovy č.p. č.p. 2467, 2468, 2469 a
- pozemku parc.č. 2639/21,

to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha v katastrálním území Žižkov, obec Praha.

Všechny nemovité věci shora společně dále jako „**předmět převodu**“.

2.2. Převod předmětu převodu je uskutečněn na základě Výběrového řízení na prodej bytové jednotky (dále jen výběrové řízení). Převod předmětu převodu dle této smlouvy byl schválen Radou městské části Praha 3 dne, č. usnesení

čl. 3.

Popis předmětu převodu

3.1. Jednotku označenou v odst. 2.1. předchozího článku tvoří 7 místností s celkovou podlahovou plochou Jednotky o výměře 71 m² (dle Prohlášení vlastníka), umístěných v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 2469 (dále jako „budova“).

3.2. K vlastnictví Jednotky mimo jiné patří právo výhradně užívat sklepní kóji ve společných částech 1.PP budovy.

3.3. Z vlastníka budovy a pozemku přecházejí na vlastníky všech jednotek, dnem nabytí vlastnictví k jednotkám, veškerá práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a pozemku. Dále práva a závazky, které vyplývají ze smlouvy o dodávce vody, tepla, el. energie a ostatních služeb.

čl. 4.

Převod předmětu převodu

4.1. Strana převodce touto smlouvou převádí (prodává) předmět převodu podrobně popsany v čl. 2. této smlouvy, s veškerým vybavením a příslušenstvím, se všemi spojenými právy a povinnostmi na předmětu převodu vázajícími, straně nabyvatele, která předmět převodu, za v čl. 5. uvedenou kupní cenu kupuje a přijímá ji do svého vlastnictví/společného jmění.

čl. 5.

Kupní cena

5.1. Smluvní strany si ujednávají celkovou kupní cenu za předmět převodu dle čl. 4 odst. 4.1. této smlouvy ve výši ... *ceny dosažené v aukci* ...,- (slovy korun českých) (dále jen „kupní cena“). Tato kupní cena je výsledkem výběrového řízení zakončeného elektronickou aukcí pořádaného vedlejším účastníkem.

5.2. Smluvní strany uvádějí, že v rámci převodu vlastnického práva touto smlouvou se jedná o osvobození zdanitelného plnění prodeje nemovitých věcí ve smyslu ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

čl. 6.

Splatnost kupní ceny a podmínky jejího placení

6.1. Strana nabyvatele zaplatila před uzavřením této smlouvy na úschovný účet vedlejšího účastníka č. účtu

2111938703/2700 (dále jen „úschovní účet“) v rámci aukce aukční jistotu ve výši 350.000,- Kč. Smluvní strany se dohodly, že aukční jistota bude v případě doplacení zbylé části kupní ceny považována za poslední splátku kupní ceny. Strana převodce a strana nabyvatele 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. Strana převodce a strana nabyvatele 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.

- 6.2. Zbývajících část kupní ceny ve výši,- Kč se strana nabyvatele zavazuje uhradit do 1 měsíce od uzavření této smlouvy do Advokátní úschovy u Pak & Švehelka, advokátní kancelář s.r.o., adresa Francouzská 171/28, 120 00 Praha 2 nebo do Notářské úschovy u notářské kanceláře Mgr. Jany Rybářové, adresa Praha 1, Lazarská 1719/5 (*úschovu vybírá strana nabyvatele*) (dále jen „schovatel“ a „úschova“). Smluvní strany se dohodly, že účastníky úschovy jsou schovatel, strana převodce a strana nabyvatele, a to na základě uzavření příslušné smlouvy o úschově peněz (dále jen Smlouva o úschově), která bude uzavřena po podpisu této kupní smlouvy. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí může být podán až poté, co dojde k uhrazení celé kupní ceny.
- 6.3. Účastníci se dohodli na vypořádání části kupní ceny složené do úschovy tak, že schovatel vyplatí částku složenou do úschovy na účet strany převodce uvedený v záhlaví této smlouvy do 5 pracovních dnů ode dne, co kterýkoli z účastníků smlouvy či jeho zástupce schovateli předloží originál příslušného listu vlastnictví, kde bude strana nabyvatele uvedena jako vlastník předmětu převodu 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 strany nabyvatele (zejména zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení) nebo týkajících se osoby strany nabyvatele, stejně tak podání návrhu na jakýkoli zápis či jiné omezení vlastnictví s výjimkou případných zápisů vzniklých z důvodů na straně nabyvatele nebo týkajících se strany nabyvatele.
Vedlejší účastník převede straně převodce na účet strany převodce uvedený v záhlaví této smlouvy složenou aukční jistotu do 5 pracovních dnů od vyplacení peněz schovatelem z úschovy straně převodce.
- 6.3. Nedojde-li k uhrazení zbývajících částí kupní ceny dle bodu 6.2. tohoto článku, je strana převodce oprávněna požadovat po straně nabyvatele úhradu smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Právo strany převodce na náhradu škody není uhrazením smluvní pokuty dotčeno.
- 6.4. Nedojde-li k uhrazení zbývajících částí kupní ceny dle bodu 6.2. tohoto článku ve lhůtě do 1 měsíce ode dne uzavření této smlouvy a to ani v dodatečně lhůtě v délce 1 týdne, je strana převodce oprávněna od této smlouvy odstoupit. V takovém případě je strana nabyvatele povinna uhradit straně převodce a vedlejšímu účastníkovi náklady na přípravu výběrového řízení v paušální výši aukční jistoty, a to každému z nich ve výši 50% aukční jistoty. Smluvní strany sjednávají, že strana převodce a vedlejší účastník jsou oprávněni na úhradu těchto nákladů použít jistotu složenou nabyvatelem v rámci výběrového řízení na prodej Jednotky, s čímž nabyvatel souhlasí a podpisem této smlouvy dává k provedení této úhrady převodci a vedlejšímu účastníkovi pokyn. Právo strany převodce na náhradu škody není uhrazením nákladů dotčeno.
- 6.5. Lhůta splatnosti bude dodržena, pokud bude kupní cena připsána na účet strany převodce nejdéle v poslední den lhůty. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena složená v úschově se stává majetkem strany převodce ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, ledaže bude návrh na vklad pravomocně zamítnut nebo vzat zpět.

čl. 7.

Ostatní podmínky převodu

- 7.1. Strana nabyvatele prohlašuje, že se řádně seznámila se současným fyzickým stavem předmětu převodu, a že si je vědoma toho, že jeho stav odpovídá jeho stáří a opotřebení, s tím, že proti jeho stavu nemá jakékoli námitky.

- 7.2. Strana nabyvatele prohlašuje, že není v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a že proti ní není vedeno jakékoli exekuční či vykonávací řízení.
- 7.3. Strana nabyvatele prohlašuje, že je plně způsobilá uzavřít tuto smlouvu a plnit povinnosti z ní vyplývající a uzavřením této smlouvy neporušuje žádnou svou smluvní nebo zákonnou povinnost.
- 7.4. Strana nabyvatele prohlašuje, že není založen právní důvod pro relativní neúčinnost této smlouvy z důvodu na straně nabyvatele podle ustanovení § 589 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 7.5. Strana převodce prohlašuje, že na předmětu převodu převáděném touto smlouvou nevážnou žádné služebnosti, zástavní práva nebo jiné právní povinnosti, které by bránily řádnému užívání předmětu převodu, a které by nebyly uvedeny v této smlouvě.
- 7.6. Strana převodce upozorňuje stranu nabyvatele, že na ni po nabytí vlastnického práva k nebytové jednotce a k podílu na pozemcích přejdou práva a závazky ze smluv platných ke dni uzavření této kupní smlouvy uzavřených se Společenství pro dům K Lučinám 2467, 2468, 2469 (dále jen „Společenství“) a správcem objektu, s jednotlivými dodavateli služeb a správou domu, týkajících se předmětné budovy a podílu na pozemcích.
- 7.7. Strana nabyvatele bude hradit zálohy za služby a platby spojené s užíváním jednotky, včetně příspěvku na správu domu a pozemku, určené Společenstvím, případně před předáním nemovitosti touto Společenství správcem objektu, a to ode dne právních účinků zápisu vkladu změny vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí. Zůstatek záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku (tzv. fond oprav) připadající na předmět převodu činí Kč ke dni a přechází na nového vlastníka předmětu převodu.
- 7.8. Na nabyvatele jako vlastníka Jednotky přechází práva a povinnosti specifikované Prohlášením vlastníka, konkrétně na nabyvatele přecházejí práva a závazky v souvislosti s uzavřením smluv na odběr pitné vody a stočného, odběr tepla a TUV, údržbu výtahu, odvozu domovního odpadu, odběru elektrické energie pro společné části domu a správu budovy. V době zápisu prohlášení vlastníka vkladem do katastru nemovitostí jsou tyto smlouvy vlastníkem budovy platně uzavřeny. Dále na vlastníky jednotek přechází závazek umožnit dodávku tepla a TUV z výměníku v budově do budov, které jsou tímto teplem a TUV napájeny.
- 7.9. Nabyvatel je v případě převodu jednotky povinen zajistit, aby byl budoucí vlastník jednotky zavázán ve stejném rozsahu jako je nabyvatel dle odst. 7.8. této smlouvy včetně tohoto ujednání.

čl. 8.

Předání předmětu převodu

- 8.1. Smluvní strany si ujednávají, že dojde k fyzickému a k dokladovému předání předmětu převodu a to poté, kdy nastanou právní účinky zápisu vkladu změny vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí.
- 8.2. Strana nabyvatele se zavazuje převzít předmět převodu ve stavu tak, jak stojí a leží ke dni uzavření této smlouvy.
- 8.3. Strana převodce vyzve stranu nabyvatele k fyzickému předání předmětu převodu min. 10 dní před stanoveným termínem předání.
- 8.4. O předání bude vyhotoven Protokol o předání a převzetí nebytové jednotky, který bude podepsán zástupci obou stran.
- 8.5. Odmítne-li strana nabyvatele podepsat Protokol o předání a převzetí nebytové jednotky nebo nedostaví-li se řádně na svolané přejímací řízení, má se za to, že nemovitost prodávaná touto smlouvou je ve smyslu

předchozích ustanovených tohoto čl. straně nabyvatele předána ke dni vyhotovení Protokolu o předání stranou převodce.

čl. 9

Vlastnické právo k předmětu převodu

- 9.1. Strana nabyvatele nabude vlastnické právo k předmětu převodu ke dni právních účinků zápisu vkladu změny vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha.
- 9.2. Ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí bude strana nabyvatele vykonávat práva a povinnosti vlastníka předmětu převodu, včetně daňových povinností.
- 9.3. Smluvní strany touto smlouvou zmocňují vedlejšího účastníka k podání návrhu na vklad změny vlastnického práva k předmětu převodu převáděnému touto smlouvou.
- 9.4. Smluvní strany společně s podpisem této smlouvy podepsaly i návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch strany nabyvatele 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 strany nabyvatele na katastrální úřad až po zaplacení zbývajících 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.
- 9.5. Smluvní strany se zavazují zajistit ve společné součinnosti všechny potřebné úkony vedoucí k realizaci zápisu vlastnického do katastru nemovitostí, včetně odstranění případných nedostatků konstatovaných katastrálním úřadem, které by tomuto zápisu bránily.

čl. 10

Poplatkové náklady

- 10.1. Strana nabyvatele zaplatí před podpisem této smlouvy správní poplatek za povolení zápisu vkladu změny vlastnického práva do katastru nemovitostí.
Strana nabyvatele zaplatí schovateli náklady spojené se Smlouvou o úschově a případné úroky z úschovy případnou straně nabyvatele.

čl. 11.

Závěrečná ustanovení

- 11.1. Strana převodce je oprávněna od této smlouvy odstoupit rovněž v případě, že prohlášení nabyvatele učiněná v čl. 7.2., 7.3., a 7.4., této smlouvy se ukážou být v rozporu s objektivní skutečností. Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit v případě, pokud nebude možné postupem podle čl. 9.5. dosáhnout zápisu vkladu vlastnického práva nabyvatele k předmětu převodu do katastru nemovitostí.
- 11.2. Pro případ odstoupení od této smlouvy z důvodů uvedených v předchozím odstavci této smlouvy se smluvní strany zavazují vrátit si navzájem veškerá poskytnutá plnění. Dojde-li však k odstoupení od této smlouvy z důvodů uvedených v první větě předchozího odstavce této smlouvy je strana nabyvatele povinna uhradit straně převodce a vedlejšímu účastníkovi náklady na přípravu výběrového řízení v paušální výši aukční jistoty, a to každému z nich ve výši 50% aukční jistoty. Smluvní strany sjednávají, že strana převodce a vedlejší účastník jsou oprávněni na úhradu těchto nákladů použít jistotu složenou nabyvatelem v rámci výběrového řízení na prodej Jednotky, s čímž nabyvatel souhlasí a podpisem této smlouvy dává k provedení této úhrady převodci a vedlejšímu účastníkovi pokyn. Právo strany převodce na náhradu škody není uhrazením odstupného dotčeno.

- 11.3. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy, jelikož smluvní strany mají zájem na trvání této smlouvy i pro tento případ.
- 11.4. Strana nabyvatele prohlašuje, že byla seznámena se skutečností, že v předmětné budově bylo založeno Společenství pro dům K Lučinám 2467, 2468, 2469 a že nabytím vlastnického práva k předmětu převodu se stává členem uvedeného společenství vlastníků. Strana nabyvatele dále prohlašuje, že je obeznámena s obsahem prohlášení vlastníka.
- 11.5. Tato smlouva se řídí ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s tím, že Smluvní strany vylučují v maximálním možném rozsahu aplikaci ustanovení §§ 557, 1765, 1766, 1793, 1794, 1799, 1800, 1977–1979, 2002–2004 a 2108 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na právní vztahy vyplývající z této kupní smlouvy.
- 11.6. Tato smlouva byla sepsána v 7 vyhotoveních, z nichž pro potřeby strany převodce budou použita 3 vyhotovení, pro potřeby strany nabyvatele 2 vyhotovení, pro potřeby vedlejšího účastníka 1 vyhotovení a 1 vyhotovení bude použito pro potřeby úřední. Veškerá vyhotovení podepsaná oběma smluvními stranami mají právní účinky originálu.
- 11.7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, že obsah smlouvy je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují osoby oprávněné jednat za smluvní strany před orgánem určeným k ověření pravosti podpisů své vlastnoruční podpisy.
- 11.8. Strana nabyvatele bere na vědomí, že strana převodce v souladu s ust. čl. 6 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, obecného nařízení o ochraně osobních údajů, zpracovává osobní údaje strany nabyvatele v rozsahu a pro účely naplnění smyslu smlouvy, po dobu 10 let.
- 11.9. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna v registru smluv za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do třiceti (30) dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, nejpozději do tří (3) měsíců ode dne uzavření smlouvy. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním svých osobních údajů ve smlouvě, která bude zveřejněna v registru smluv podle věty první. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

V Praze dne

V Praze dne

.....

.....

.....

.....

za stranu převodce

za stranu nabyvatele

V Praze dne

.....

GAVLAS, spol. s r.o.