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. manželé
Roman Andrle
r.č.: …….
a
Šárka Andrlová
r.č.: ……
oba bytem: ……..
DS: ……
č. účtu ……..
dále jen „prodávající“

a

2. X Y
r.č./IČ: ……
bytem/sídlo …….
číslo účtu …….
DS ……
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
e-mail: praha@gavlas.cz
DS: xph35a6
dále jen jako " vedlejší účastník "

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

I.

1.1. Prodávající prohlašují, že mají ve svém vlastnictví nemovité věci: jednotka č. 1257/27 vymezená podle NOZ (byt), vymezena v pozemku parc.č. 2364/32, součástí je stavba: Kobylisy, č.p. 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 4700/2100400, v katastrálním území Kobylisy, obec Praha, včetně všech součástí a příslušenství (dále jen jako "jednotka").

II.

2.1. Prodávající touto smlouvou prodávají jednotku specifikovanou v čl. I. se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za sjednanou kupní cenu ……. *tj. cena dosažená v aukci* …….,- Kč (dále také jen „kupní cena“) kupujícímu, který ji 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 2111938746/2700 (dále jen „úschovní účet“) jako rezervační poplatek částku ve výši 300.000,- Kč (dále jen „rezervační poplatek“) a v rámci aukce aukční jistotu ve výši 295.000,- Kč. Smluvní strany se dohodly, že rezervační poplatek a aukční jistota budou v případě doplacení zbylé části kupní ceny považovány 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 1 měsíce ode dne uzavření této smlouvy, tj. do …….., do Notářské úschovy na účet ……*(nedojde-li mezi smluvními stranami k dohodě na osobě notáře, bude úschova u notářské kanceláře Mgr. Jany Rybářové, adresa Praha 1, Lazarská 1719/5)* (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 uzavřené Svěřenské smlouvy (dále jen Smlouva o úschově), která bude uzavřena po podpisu této kupní smlouvy.
Vedlejší účastník převede rezervační poplatek ve výši 300.000,- Kč a aukční jistotu ve výši 360.000,- Kč do úschovy do 5 pracovních dní po zaplacení zbývající části kupní ceny ve výši ……..,- Kč do úschovy.

3.2. Účastníci se dohodli na vypořádání kupní ceny tak, že schovatel vyplatí z úschovy částku ve výši ……,- Kč na účet prodávajících uvedený v záhlaví této smlouvy a částku ve výši ……,- Kč na účet na účet vedlejšího účastníka č. 2956655/0300 do 5 pracovních dnů ode dne, kdy kterýkoli z účastníků smlouvy či jeho zástupce schovateli předloží originál příslušného listu vlastnictví, kde bude kupující uveden jako vlastník jednotky 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.

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 připadnou kupujícímu a prodávajícím napůl.

IV.

4.1. Prodávající prohlašují, že
a) ke dni podpisu této smlouvy neváznou na jednotce žádné 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 jednotkou,
b) jim není známo, že by vůči nim bylo vedeno jakékoli řízení, ze kterého by vzešlo zatížení jednotky nebo zpochybnění jejich vlastnických práv k jednotce,
c) nejsou dlužníkem vůči žádnému orgánu státu včetně finančního úřadu, a že vůči nim není zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs,
d) veškeré nabývací tituly k jednotce jsou platné a nemají žádné právní vady, a že si nejsou vědomi žádných vlastnických nároků třetích osob ve vztahu k převáděné jednotce.

4.2. Prodávající odpovídají za případné dluhy váznoucí na jednotce vzniklé v důsledku činnosti prodávajících.

4.3. Prodávající 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 jednotce.

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

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

4.7. Prodávající předali průkaz energetické náročnosti dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, před podpisem této smlouvy kupujícímu.

V.

5.1. Pro případ, že se prohlášení prodávajících uvedená v bodě 4.1. 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 rezervačního poplatku. Pokuta je splatná do 10 pracovních dnů po doručení odstoupení kupujícího od této smlouvy prodávajícím na účet uvedený u kupujícího v záhlaví smlouvy.

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 rezervačního poplatku. Pokuta je splatná do 10 pracovních dnů po doručení odstoupení prodávajících od této smlouvy kupujícímu na účet uvedený u prodávajících v záhlaví této smlouvy.

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 odstoupili od této kupní smlouvy v případě, že kupující nezaplatil zbylou část kupní ceny jednotky řádně a včas a tím vzniklá pohledávka prodávajících na úhradu smluvní pokuty bude započtena na pohledávku kupujícího z titulu vrácení rezervačního poplatku, vedlejší účastník vyplatí částku ve výši rezervačního poplatku přímo prodávajícím, s čímž kupující podpisem této smlouvy vyslovuje svůj souhlas a dává vedlejšímu účastníkovi pokyn takto postupovat. V souladu s výše uvedeným bude aukční jistota použita na úhradu části kupní ceny a v ostatních případech bude vedlejší účastník s aukční jistotou zacházet v souladu s Všeobecnými obchodními podmínkami účasti na elektronické aukci v systému společnosti GAVLAS, spol. s r.o. provozovaném na adrese www.internetove-drazby.cz.

5.4. Smluvní strany se pro účely této smlouvy dohodly, že odstoupení od této smlouvy musí mít písemnou formu. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této smlouvy nabude odstoupení od smlouvy účinnosti dnem doručení druhé smluvní straně a tato smlouva se tímto od samého počátku

ruší. Smluvní strany se dohodly, že odstoupením nejsou dotčena ustanovení této smlouvy o smluvních pokutách a o vracení již zaplaceného rezervačního poplatku či částí kupní ceny.

VI.

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

6.2. O předání obě strany sepíší na místě protokol, kde bude mj. zachycen stav jednotky a stav všech měřidel osazených na inženýrských sítích zavedených v předávané jednotce.

6.3. Prodávající se rovněž zavazují, že do 1 měsíce ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího zajistí, aby v jednotce nebyly hlášeny v registru obyvatel ČR k trvalému pobytu žádné jim známé osoby ani zde nebylo vedeno v příslušných registrech sídlo či místo podnikání žádné jim známé právnické či fyzické osoby.

6.4. Okamžikem převzetí přechází na kupujícího odpovědnost za poškození nebo zničení jednotky, 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 jednotky. Náklady na energie a ostatní náklady související s provozem jednotky do dne předání hradí prodávající, po dni předání je hradí kupující.

6.5. 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 převáděné jednotce, 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 jednotce ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. V případě podání opětovného návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce 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 jednotce 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 tísni 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 účastníka této smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. se písemnost považuje za doručenou 10. dnem od dodání do odpovídající datové schránky, ledaže byla doručena dříve. Nezdržuje-li se účastník na uvedené adrese, je povinen

sdělit bez zbytečného prodlení svou aktuální doručovací adresu všem účastníkům této smlouvy, neučiní-li tak, jde to k jeho tíži.

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 Praze dne ……. 2026

……
Roman Andrle Šárka Andrlová

V ……. dne ……. 2026

……
kupující

V Praze dne ……. 2026

……
GAVLAS, spol. s r.o.